

## Beheersverordening Middengebied

De raad van de gemeente Vlissingen

### **Besluit:**

overwegende dat voor het Middengebied geen concrete ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien en om die reden het bestaande gebruik in ruime zin kan worden gecontinueerd;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met bijbehorend Inspraakschrift, zoals opgenomen in bijlage 1, waarin de reacties op het ontwerp van de Beheersverordening Middengebied zijn beantwoord en overwogen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat bij de vaststelling van de beheersverordening voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond, welke ontleend is aan de GBKN en is opgeslagen onder de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0718.BVMI01.VG01-dwg;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

de raad voor te stellen tot het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van de 'Beheersverordening Middengebied' als vervat in de bestandset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BVMI01-VG01.

Vlissingen, 1 december 2016

De raad voornoemd,

\*

## REGELS

### HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

#### Artikel 1 Begrippen

#### **verordening**

de beheersverordening Middengebied overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0718.BVMI01-VG01 met bijbehorende bestanden.

#### **aaneengebouwde woning**

een woning, die, op het moment van inwerkingtreding van het plan, deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op de aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

#### **aan huis verbonden beroep**

- a. een beroep op medisch of therapeutisch gebied, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt;
- b. een beroepsmatige activiteit, gericht op zakelijke, administratieve, juridische, kunstzinnige, ontwerp-technische, maatschappelijke of lichaamsverzorgende dienstverlening of op het aanbieden van logies (bed & breakfast), waarvan de activiteiten niet sterk publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning haar zelfstandige woonfunctie geheel behoudt en de desbetreffende activiteit een aard, karakter en ruimtelijke uitstraling heeft, die past bij de woonfunctie.

#### **achtergevel**

de gevel aan de achterzijde van een gebouw.

#### **archeologisch onderzoek**

onderzoek, verricht door of namens een dienst, die over een opgravingsvergunning beschikt.

\*) de plv. griffier,  
E. van der Mark

de voorzitter,  
drs. A.R.B. van den Tillaar

### **archeologische waarden**

de aan een gebied toegekende waarden dan wel de aan een gebied toegekende hoge of middelhoge verwachtingswaarde ten aanzien van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### **bebouwing**

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **bebouwingspercentage**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het bouwperceel of besluitvlak dat maximaal mag worden bebouwd.

### **bed & breakfast**

kleinschalige overnachtingsruimte in een woning, gericht op het aanbieden van een toeristisch en kortdurend recreatief verblijf al dan niet in combinatie met het serveren van ontbijt.

### **bedrijf**

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, opslaan, herstellen, installeren of inzamelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel ondergeschikt daaraan detailhandel plaatsvindt, uitsluitend als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

### **bedrijfsvloeroppervlak**

het totale vloeroppervlak van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

### **begane grond**

de eerste bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt via het straatniveau.

### **beperkt kwetsbaar object**

een object, waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden, zoals:

- a.
  1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, en
  2. bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder c vallen;
- c. hotels en restaurants voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder c, vallen;
- d. winkels, voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder c, vallen;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. sport- en kampeerterrainen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder d, vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder d, vallen;
- h. objecten, die met de onder a t/m e en g genoemde, gelijkgesteld kan worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen, die bij een ongeval kan vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

### **besluitvlak en besluitsubvlak**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge deze verordening regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### **bestaand**

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken, zoals aanwezig en, voor zover van toepassing krachtens het Activiteitenbesluit milieubeheer toegelaten, op het moment van vaststelling van de verordening;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken, die op het moment van de vaststelling van de verordening aanwezig zijn en bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd of nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhoud- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. bestaande bouwhoogte: bouwhoogtematen, die op het tijdstip van vaststelling van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **bevoegd gezag**

het bevoegde bestuursorgaan als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

### **bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte, of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de eerste bouwlaag (begane grond) en met uitsluiting van een kelder, onderbouw/souterrain, kap, dakopbouw, zolder en/of bijzondere woonlaag.

### **bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

### **bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is.

### **cultuur en ontspanning**

voorzieningen en instellingen, al dan niet bedrijfsmatig, gericht op kunst, cultuur, beschaving, ontspanning en vermaak, niet zijnde seksinrichtingen.

### **cultuurhistorische waarde**

de aan een object, gebouw, terrein, gebied of structuur toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid, 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.

### **dakopbouw**

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel.

#### **deskundige**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening.

#### **detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

#### **detailhandel in volumineuze goederen**

detailhandel in motoren, tweewielers, keukens, badkamers en sanitair, meubels en woninginrichting, en, in combinatie daarmee, rechtstreeks samenhangende artikelen.

#### **dienstverlening**

het bedrijfsmatig aanbieden en verlenen van diensten, nader te onderscheiden in:

- a. zakelijke dienstverlening: het verrichten van administratieve, financiële en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden al dan niet met daaraan ondergeschikte baliefunctie;
- b. publieksgerichte dienstverlening: dienstverlening door een bedrijf of instelling, dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, belwinkels en internetcafés daaronder begrepen.

#### **dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

#### **erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

#### **evenementen**

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse gebeurtenissen, gericht op een groot publiek met betrekking tot kunst, sport, muziek, maatschappij, ontspanning en/of cultuur.

#### **extended stay**

het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woonruimte voor kortstondig verblijf van tenminste één week tot maximaal één jaar aan natuurlijke personen, die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben.

#### **externe veiligheid**

kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewenst voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

#### **gebouw**

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

#### **geluidgevoelige objecten**

woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

#### **geschakelde woning**

een woning, waarvan, op het moment van inwerkingtreding van het plan, het hoofdgebouw door middel van een bijbehorend bouwwerk geschakeld is met tenminste één hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel.

#### **grenswaarde**

grens, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico.

#### **groepsrisico**

cumulatieve kansen per jaar, dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bedrijfsmiddel is betrokken.

#### **halfvrijstaande woning**

maximaal twee aaneen gebouwde woningen, waarvan één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is of moet worden gebouwd en waarvan, aan de andere zijde, het hoofdgebouw en de daarbij behorende bebouwing geheel vrij staat van de (mogelijke) bebouwing op het aangrenzende perceel.

#### **hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming, het belangrijkste is.

#### **horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, nader te onderscheiden in:

- a. lichte horeca, categorie 1a, aan detailhandel verwante en ondersteunende horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich met name richt op het winkelend publiek en openingstijden hanteert, die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven en die bestaan uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- b. lichte horeca, categorie 1b: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich in mindere mate richt op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteert dan aan detailhandel verwante en ondersteunende horeca (categorie 1a) en dat bestaat uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- c. lichte horeca, categorie 1c, maaltijd- en logiesverstreckende horeca: horecabedrijf, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van volwaardige maaltijden voor consumptie ter plaatse, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen, en het aanbieden van nachtverblijf al dan niet met congres- en vergaderaccommodatie;
- d. middelzware horeca, categorie 2, drankenverstreckende horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse en het, ondergeschikt daaraan verstrekken van geringe etenswaren en kleine maaltijden;
- e. zware horeca, categorie 3, vermaakaanbiedende horeca: horecabedrijf van grote omvang, gericht op het structureel aanbieden van grootschalige feest-, muziek- en dansevenementen, die door hun aard en omvang grote aantallen bezoekers trekken.

#### **internetverkoop**

de, uitsluitend via internet plaatsvindende, bedrijfsmatige verkoop van goederen, waarbij ter plaatse van de locatie van het webadres geen toonruimte/showroom aanwezig is, geen verkoop en betaling van goederen plaatsvindt en uitsluitend een afhaal- en/of verzendruimte aanwezig is.

### **invloedsgebied**

gebied, waarin, op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

### **kamerbewoning**

een pand of een deel van een pand, dat door ten hoogste twee personen kamergewijs en mede door de rechthebbende wordt bewoond en dat niet valt aan te merken als logiesverblijf of kamerverhuur.

### **kamerverhuur**

een pand of een deel van een pand, dat door drie of meer personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig voor bewoning wordt aangeboden en kamergewijs wordt bewoond en dat niet valt aan te merken als logiesverblijf.

### **kantoor**

een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat, blijkens haar aard, indeling en inrichting kennelijk dient voor het bedrijfsmatig aanbieden en uitoefenen van administratieve werkzaamheden.

### **kap**

de volledige, of nagenoeg volledige, afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 30 en ten hoogste 75 graden.

### **kelder**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 0,50 meter boven de aan de kelder aansluitende grond is gelegen.

### **kunstobject**

voortbrengselen van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde.

### **kwetsbaar object**

een object, waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden, zoals:

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij het begrip 'beperkt kwetsbaar object', onder a;
- b. gebouwen, bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. ziekenhuizen, bejaardentehuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen, of
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen, waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m<sup>2</sup> per object of
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

### **logies**

het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte en niet zijnde kamerbewoning of kamerverhuur.

#### **maatschappelijke voorzieningen**

voorzieningen en instellingen op het gebied van gezondheidszorg, sociale en maatschappelijke dienstverlening, welzijn en sport, woonzorg, intramurale zorgverlening, kinderopvang, onderricht en educatie en vergelijkbare gebieden, waaronder mede worden begrepen ondergeschikte en ondersteunende functies ten behoeve van die voorzieningen en instellingen, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren.

#### **mantelzorg**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleekundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur, kan worden aangetoond.

#### **monumentencommissie**

de gemeentelijke monumentencommissie als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

#### **nutsvoorzieningen**

voorzieningen, producten of diensten ten behoeve van openbaar of algemeen nut.

#### **onderbouw/souterrain**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 1.50 meter boven de aan de onderbouw/souterrain aansluitende grond is gelegen.

#### **ondergronds bouwwerk**

een (gedeelte van) een bouwwerk, dat gelegen is op een diepte van meer dan twee meter beneden peil.

#### **ondergeschikte detailhandel of dienstverlening**

detailhandel en/of dienstverlening, die een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is.

#### **ondergeschikte kantoren**

kantoor, al dan niet met baliefunctie, dat een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is.

#### **ondersteunende en ondergeschikte horeca**

horeca, die ondersteunend en/of ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit.

#### **peil**

- a. de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw, indien de afstand tussen het gebouw en de kant van de weg minder dan 10 meter bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het, op het moment van inwerkingtreding van de verordening, aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

#### **plaatsgebonden risico**

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon

voerval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

#### **plaatsgebonden risicocontour 10 -6 /jaar**

de risicocontour 10-6/jaar, ingevolge de artikelen 6, 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op een miljoen is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers.

#### **QRA**

een Quantitative Risk Analysis (kwantitatieve risicoanalyse) voor activiteiten met gevaarlijke stoffen.

#### **recreatie**

het uitoefenen van activiteiten, gericht op verblijfs- en dagrecreatie.

#### **recreatiewoning**

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door gebruikers, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond voor recreatief verblijf.

#### **richtwaarde**

richtwaarde, zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Wet milieubeheer, en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico.

#### **risicovolle inrichting**

- a. een inrichting bij welke, ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in de verordening toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een AMvB-inrichting, waarvoor krachtens de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid, met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

#### **sexinrichting**

een voor publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden of gelegenheid wordt geboden voor prostitutie dan wel voor detailhandel in seks- en pornoartikelen.

#### **short stay**

het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en ten hoogste zes maanden.

#### **stedelijke bedrijvigheid**

stedelijk verzorgende bedrijvigheid, uitgeoefend in een bedrijfs- of stallingsruimte, zoals opslag en verhuur van goederen, reparatie, service, onderhoud, installatie, ambachtelijke bewerkingen en daarmee verband houdende beperkte dienstverlening.

#### **straat/wegmeubilair**

objecten en voorwerpen in de openbare ruimte, geen nutsvoorzieningen zijnde, zoals bloembakken, speeltoestellen, zitbanken, verlichting, kunstobjecten, prullenbakken, reclameborden, fontein, terrasvoorzieningen- en afscheidingen, informatievoorzieningen, verkeersborden en bewegwijzering.

#### **supermarkt**

detailhandelsbedrijf met een netto verkoopvloeroppervlakte van tenminste 400m<sup>2</sup> en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levens- en genotmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening voor klanten.



### **verkoopvloeroppervlak**

het vloeroppervlak van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

### **verordeningengebied**

het gebied, waarop deze verordening van toepassing is, als vervat in GML-bestand NL.IM-RO.0718.BVMI01-VG01 met bijbehorende bestanden.

### **vrijstaande woning**

een woning die, met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, op het moment van inwerkingtreding van de verordening los staat van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

### **wet/wettelijke regelingen**

wet, wettelijke regeling (Algemene Maatregel van Bestuur of ministeriële regeling), keur of verordening, zoals deze luidt op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening.

### **wonen**

de (nagenoeg) zelfstandige of onder geringe, ambulante en/of vrijblijvende begeleiding of zorgverlening plaatsvindende permanente huisvesting van personen.

### **woning**

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van personen en, ondergeschikt daaraan, de uitoefening van een huisverbonden beroep.

### **woonwagen**

een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of delen kan worden verplaatst.

### **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### **de afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

#### **de bouwdiepte**

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk met uitzondering van de fundering of ondergeschikte bouwonderdelen van het bouwwerk.

#### **de bouwhoogte van een antenne-installatie**

tussen de voet van de antenedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; indien de antenedrager aan de gevel van een bouwwerk wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt, waarop de antenne met antenedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenedrager.

#### **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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### **de breedte, lengte of diepte van een bouwwerk**

tussen de bovengrondse buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

#### **de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### **de goothoogte van een bouwwerk**

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

#### **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.

#### **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.

### HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

#### Artikel 3 Bedrijf

##### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'stedelijke bedrijvigheid (sb)': uitsluitend voor stedelijke bedrijvigheid;
  - b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'reinigingsbedrijf (rei)': uitsluitend voor een reinigingsbedrijf voor gebouwen;
  - c. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  - d. ondergeschikte detailhandel, rechtstreeks voortvloeiend uit de nader aangeduide bestemmingen;
  - e. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, water-, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
  - f. andere, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen;
  - g. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.
3. 2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 75% van het bouwvlak.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 5 meter;
  - b. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het gebouw worden gebouwd en de bouwhoogte mag ten hoogste 2 meter bedragen.
3. 3 Nadere eisen

##### 3.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.  
3. 4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de bedrijfsgebouwen, de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan.
- b. het gebruik van gebouwen als seksinrichting, voor zelfstandige detailhandel, of als horecabedrijf is niet toegestaan;
- c. het gebruik van het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel voor de opslag van materialen en goederen, met uitzondering daarvan ter realisering van de bestemming, is niet toegestaan;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. vuurwerkbedrijven en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.1 van deze regels.

#### Artikel 4 Detailhandel

##### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel volumineuze goederen (dvg)': uitsluitend voor de verkoop van volumineuze goederen;
- b. een dienstwoning, behorend tot het nader aangeduide besluitsubvlak;
- c. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, water-, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- d. andere, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.  
4. 2 Bouwregels

##### 4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, bedraagt ten hoogste 100% van het bouwvlak.

##### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 5 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw worden gebouwd en de bouwhoogte mag ten hoogste 2 meter bedragen.  
4. 3 Nadere eisen

##### 4.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.  
4. 4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de bedrijfsgebouwen, de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan.
- b. het gebruik van gebouwen als seksinrichting of als horecabedrijf is niet toegestaan;
- c. het gebruik van het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel voor de opslag van materialen en goederen, met uitzondering daarvan ter realisering van de bestemming, is niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. vuurwerkbedrijven, risicovolle inrichtingen en geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan.

#### Artikel 5 Gemengd A

##### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd A' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  - b. publieksgerichte dienstverlening;
  - c. maatschappelijke voorzieningen en instellingen;
  - d. kantoor;
  - e. evenementen;
  - f. ontspanning en vermaak;
  - h. ter plaatse van het besluitsubvlak 'cultuurhistorische waarden (cw)': tevens voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn beschreven in de toelichting bij deze verordening;
  - i. ter plaatse van het besluitsubvlak 'garagebedrijf (ga)': tevens voor een garagebedrijf.
  - j. ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca, categorie 1' (h1): tevens voor een horecabedrijf, categorie 1;
  - k. ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca, categorie 1b' (h1b): tevens voor een horecabedrijf, categorie 1b;
  - l. ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca, categorie 1c' (h1c): tevens voor een horecabedrijf, categorie 1c;
  - m. ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca, categorie 2 (h2)': tevens voor een horecabedrijf, categorie 2;
  - n. ter plaatse van het besluitsubvlak 'stedelijke bedrijvigheid (sb)': tevens voor een stedelijk bedrijf;
  - o. ter plaatse van het besluitsubvlak 'verblijfsrecreatie' (vr)': tevens voor verblijfsrecreatie;
  - p. ter plaatse van het besluitsubvlak 'garageboxen (gb)': uitsluitend voor garageboxen;
  - q. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen, water, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, magazijnen, berguimten en andere voorzieningen, zoals terrassen met daarbij behorend meubilair, reclame-uitingen, kunstobjecten en straatmeubilair;
  - r. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.
5. 2 Bouwregels

##### 5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, bedraagt ten hoogste 75% van het bouwvlak.
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'garageboxen (gb)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter bedragen en dient in alle gevallen de goothoogte per aaneengesloten complex gelijk te zijn.
- e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang' moet een onderdoorgang worden gebouwd.

##### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 5 meter;

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste: 1. 1 meter, indien deze vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen worden of zijn gebouwd;
2. 2 meter, indien deze achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen worden of zijn gebouwd.
5. 3 Nadere eisen

#### 5.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.
5. 4 Afwijking van de bouwregels

#### 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt geschaad, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 5.2.1, onder b, tot ten hoogste 10% van de met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m) aangegeven goot- en bouwhoogte.
5. 5 Specifieke gebruiksregels

#### 5.5.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan.
- b. het gebruik van gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- c. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.1 van deze regels;
- d. het gebruik van het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel voor de opslag van materialen en goederen, met uitzondering daarvan ter realisering van de bestemming, is niet toegestaan;
- e. het gebruik van de verdieping(en) als horecabedrijf, categorie 1 en/of 2 is niet toegestaan;
- f. opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- g. vuurwerkbedrijven, risicovolle inrichtingen en geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- h. het gebruik van garageboxen, deel uitmakende van een complex, anders dan voor de stalling van (motor)voertuigen en huishoudelijke bergruimte, is niet toegestaan.
5. 6 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

#### 5.6.1 Afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van het gebruik

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt geschaad, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 voor het vestigen van detailhandel onder de navolgende voorwaarden:
  1. vestiging mag uitsluitend plaatsvinden in panden, waarvan aangetoond kan worden, dat in de periode vijf jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze verordening:
- a. op het desbetreffende pand een formele bestemming detailhandel heeft gerust op grond van een in die periode van vijf jaar geldend bestemmingsplan of
- b. aangetoond wordt, dat in het desbetreffende pand gedurende een aaneengesloten termijn van tenminste 1 jaar, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, feitelijk detailhandel is uitgeoefend en
  2. vestiging van de desbetreffende branche detailhandel niet leidt tot aantasting van het concentratiebeleid voor detailhandel in de bestaande (kern)winkelgebieden.

## 5. 7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 5.7.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

### 5.7.2 Uitzonderingen

Dit verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

### 5.7.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning slechts verlenen, indien de beschreven cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn en vooraf bij de monumentencommissie advies is ingewonnen.

## Artikel 6 Gemengd B1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd B1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  - b. publieksgerichte dienstverlening;
  - c. maatschappelijke voorzieningen en instellingen;
  - d. detailhandel;
  - e. horeca, categorie 1a;
  - f. kantoor;
  - g. evenementen;
  - h. ontspanning en vermaak;
  - i. ter plaatse van het besluitsubvlak 'cultuurhistorische waarden (cw)': tevens voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn beschreven in de toelichting bij deze verordening;
  - j. ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca, categorie 1' (h1): tevens voor een horecabedrijf, categorie 1;
  - k. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen, water, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, magazijnen, bergruimten en andere voorzieningen, zoals terrassen met daarbij behorend meubilair, reclame-uitingen, kunstobjecten en straatmeubilair;
  - l. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.
6. 2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, bedraagt ten hoogste 75% van het bouwvlak.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 5 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste: 1. 1 meter, indien deze vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen worden of zijn gebouwd;  
2. 2 meter, indien deze achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen worden of zijn gebouwd.

## 6. 3 Nadere eisen

### 6.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

## 6. 4 Afwijken bouwregels

### 6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt geschaad, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 6.2.1, onder b, tot ten hoogste 10% van de met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m) aangegeven goot- en bouwhoogte.

## 6. 5 Specifieke gebruiksregels

### 6.5.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan.
- b. het gebruik van gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- c. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.1 van deze regels;
- d. het gebruik van het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel voor de opslag van materialen en goederen, met uitzondering daarvan ter realisering van de bestemming, is niet toegestaan;
- e. het gebruik van de verdieping(en) als horecabedrijf, categorie 1 is niet toegestaan;
- f. opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- g. vuurwerkbedrijven, risicovolle inrichtingen en geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan.

## 6. 6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 6.6.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

### 6.6.2 Uitzonderingen

Dit verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

### 6.6.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning slechts verlenen, indien de beschreven cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn en vooraf bij de monumentencommissie advies is ingewonnen.

## Artikel 7 Gemengd B2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd B2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. publieksgerichte dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen en instellingen;
- d. detailhandel;
- e. kantoor;
- f. evenementen;
- g. ontspanning en vermaak;
- h. ter plaatse van het besluitsubvlak 'cultuurhistorische waarden (cw)': tevens voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn beschreven in de toelichting bij deze verordening;
- i. ter plaatse van het besluitsubvlak 'supermarkt (su)': uitsluitend een supermarkt op de begane grond;
- j. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen, water, verkeer- en (ondergrondse) parkeer-voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, magazijnen, berguimten en andere voorzieningen, zoals terrassen met daarbij behorend meubilair, reclame-uitingen, kunstobjecten en straatmeubilair;
- k. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.
  - 7. 2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, bedraagt ten hoogste 75% van het bouwvlak.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 5 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste: 1. 1 meter, indien deze vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen worden of zijn gebouwd;
  - 2. 2 meter, indien deze achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen worden of zijn gebouwd.
  - 7. 3 Nadere eisen

#### 7.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.
  - 7. 4 Afwijken bouwregels

#### 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt geschaad, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 7.2.1, onder b, tot ten hoogste 10% van de met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.
  - 7. 5 Specifieke gebruiksregels

#### 7.5.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:



- a. het gebruik van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan.
  - b. het gebruik van gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
  - c. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.1 van deze regels;
  - d. het gebruik van het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel voor de opslag van materialen en goederen, met uitzondering daarvan ter realisering van de bestemming, is niet toegestaan;
  - e. opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
  - f. vuurwerkbedrijven, risicovolle inrichtingen en geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan.
7. 6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 7.6.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

#### 7.6.2 Uitzonderingen

Dit verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

#### 7.6.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning slechts verlenen, indien de beschreven cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn en vooraf bij de monumentencommissie advies is ingewonnen.

### Artikel 8 Groen

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, parken en tuinen;
  - b. waterpartijen en waterlopen;
  - c. speel- en sportvoorzieningen;
  - d. recreatief medegebruik;
  - e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'cultuurhistorische waarden (cw): tevens voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn beschreven in de toelichting bij deze verordening;
  - f. voetpaden en rijwielpaden, ondergeschikt aan de bestemming, parkeerplaatsen en erftoegangswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
  - g. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en kunstobjecten.
8. 2 Bouwregels

#### 8.2.1 Bebouwing

Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
  - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 5 meter;
  - c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.
8. 3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 8.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

#### 8.3.2 Uitzonderingen

Dit verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

### 8.3.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning slechts verlenen, indien de beschreven cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn en vooraf bij de monumentencommissie advies is ingewonnen.

## Artikel 9 Horeca

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca, categorie 1c (h1c)': uitsluitend voor een horecabedrijf, categorie 1c;
- b. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- d. andere, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, reclameuitingen, terrassen met het daarbij behorende meubilair en kunstobjecten;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.
  9. 2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.
- c. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, bedraagt ten hoogste 75% van het bouwvlak.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 5 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
  1. 1 meter, indien deze vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen worden of zijn gebouwd;
  2. 2 meter, indien deze achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen worden of zijn gebouwd.
9. 3 Nadere eisen

#### 9.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.
  9. 4 Afwijken bouwregels

#### 9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetaast, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 9.2.1, onder b, tot ten hoogste 10% van de aangegeven goot- en bouwhoogte.  
9. 5 Specifieke gebruiksregels

#### 9.5.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan.
- b. het gebruik van gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- c. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.1 van deze regels;
- d. het gebruik van het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel voor de opslag van materialen en goederen, met uitzondering daarvan ter realisering van de bestemming, is niet toegestaan;
- e. het gebruik van de verdieping(en) als horecabedrijf, categorie 2 en/of 3 is niet toegestaan;
- f. opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- g. vuurwerkbedrijven, risicovolle inrichtingen en geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan.

### Artikel 10 Maatschappelijk

#### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen en instellingen;
- b. een dienstwoning;
- c. ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte kantoren en ondersteunende horeca als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'cultuurhistorische waarden (cw)': tevens voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn beschreven in de toelichting bij deze verordening;
- e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'garageboxen (gb)': uitsluitend voor garageboxen;
- f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'opslag (op)': tevens voor opslag van materialen en goederen;
- g. ter plaatse van het besluitsubvlak 'wonen (w)': tevens voor wonen;
- h. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- i. andere, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, straatmeubilair en kunstobjecten;
- j. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.  
10. 2 Bouwregels

#### 10.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- f. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwperceel; indien geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- g. ter plaatse van het besluitsubvlak 'garageboxen (gb)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter bedragen en dienen in alle gevallen de goothoogte per aaneengesloten complex gelijk te zijn.

h. ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang' moet een onderdoorgang worden gebouwd.

#### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 6 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste: 1. 1 meter, indien deze vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen worden of zijn gebouwd;  
2. 2 meter, indien deze achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen worden of zijn gebouwd.
10. 3 Nadere eisen

#### 10.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.
10. 4 Afwijken van de bouwregels

#### 10.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetaast, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 10.2.1, onder c, tot ten hoogste 10% van de aangegeven bouwhoogte;
- b. het bepaalde in sublid 10.2.1, onder e, tot ten hoogste 80%, indien is aangetoond, dat in de parkeerbehoefte van de desbetreffende instelling op het eigen terrein dan wel in het openbaar gebied kan worden voorzien.
10. 5 Specifieke gebruiksregels

#### 10.5.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de gebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- c. het gebruik van het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel voor de opslag van materialen en goederen, met uitzondering daarvan ter realisering van de bestemming, is niet toegestaan;
- d. het gebruik van garageboxen, deel uitmakende van een complex, anders dan voor de stalling van (motor)voertuigen en huishoudelijke bergruimte, is niet toegestaan.
10. 6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 10.6.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

#### 10.6.2 Uitzonderingen

Dit verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

#### 10.6.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning slechts verlenen, indien de beschreven cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn en vooraf bij de monumentencommissie advies is ingewonnen.

## Artikel 11 Recreatie

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve verblijfsrecreatie;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'volkstuinten (vt)': uitsluitend voor volkstuinten;
- c. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- d. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.  
11. 2 Bouwregels

### 11.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- e. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, bedraagt ten hoogste 75% van het bouwvlak.
- f. op de gronden met het besluitsubvlak (vt) mag per volkstuin één kas worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 12 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

### 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste: 1. 1 meter, indien deze vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen worden of zijn gebouwd;  
2. 2 meter, indien deze achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen worden of zijn gebouwd.  
11. 3 Nadere eisen

### 11.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.  
11. 4 Specifieke gebruiksregels

### 11.4.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de gebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan;

- b. het gebruik van gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- c. het gebruik van het onbebouwde gedeelte van het (bouw)perceel voor de opslag van materialen en goederen, met uitzondering daarvan ter realisering van de bestemming, is niet toegestaan;

## Artikel 12 Tuin

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen grond zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige werken, voetpaden en andere voorzieningen, zoals terrassen met daarbij behorend meubilair;
- c. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Bebouwing

Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter.

## Artikel 13 Verkeer

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en rijwielpaden, pleinen, verblijfsgebied en voetgangersgebieden;
  - b. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
  - c. evenementen;
  - d. bermen, groenvoorzieningen, waterpartijen;
  - e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeerterrein (p)': uitsluitend voor parkeervoorziening;
  - e. andere, bij de bestemming, behorende voorzieningen, zoals terrassen met bijbehorend meubilair, afschermingsvoorzieningen en zonneschermen, kunst- en cultuurobjecten, verlichting, straatmeubilair, verkeersborden, geluidwerende voorzieningen, informatie- en verwijzingsborden en verkeersregelininstallaties;
  - f. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.
13. 2 Bouwregels

#### 13.2.1 Bebouwing

Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 5 meter;
  - b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  - c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter.
13. 3 Afwijken bouwregels

#### 13.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetaast, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 13.2.1, onder a, tot ten hoogste 10% van de aangegeven bouwhoogte.

## Artikel 14 Water

#### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen-, lopen- en wegen;
  - b. waterberging en waterhuishouding;
  - c. oevers, bermen, groen en beplanting;
  - d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, sluisen, aanlegsteigers, kunstobjecten en verwijzingsborden;
  - e. aan de bestemming ongeschikte nutsvoorzieningen.
14. 2 Bouwregels

##### 14.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 5 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

#### Artikel 15 Wonen

##### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  - b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'cultuurhistorische waarden (cw)': tevens voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn beschreven in de toelichting bij deze verordening;
  - c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'gemengd-B2 (gd-b2)': tevens voor gemengd-B2, als bedoeld in artikel 7.1, uitsluitend op de begane grond;
  - d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca, categorie 1c (h1c)': tevens voor horeca, categorie 1c;
  - e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'kinderdagverblijf (kdv)': tevens voor een kinderdagverblijf;
  - f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'maatschappelijk (m)': tevens voor een maatschappelijke voorziening, uitsluitend op de begane grond;
  - g. ter plaatse van het besluitsubvlak 'supermarkt (su)': uitsluitend een supermarkt op de begane grond;
  - h. ter plaatse van het besluitsubvlak 'verblijfsrecreatie (vr)': tevens voor verblijfsrecreatie;
  - i. ter plaatse van het besluitsubvlak 'garageboxen (gb)': uitsluitend voor garageboxen;
  - j. ter plaatse van het besluitsubvlak 'woonwagenstandplaats (ww)': uitsluitend woonwagenstandplaatsen;
  - k. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen;
  - l. aan de bestemming ongeschikte nutsvoorzieningen.
15. 2 Bouwregels

##### 15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen (woningen) gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. indien het hoofdgebouw vrijstaand is of wordt gebouwd, moet de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter bedragen;
- e. indien het hoofdgebouw halfvrijstaand is of wordt gebouwd, moet het hoofdgebouw aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd en moet de afstand van het hoofdgebouw tot de andere zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter bedragen;
- f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang' moet een onderdoorgang worden gebouwd.

### 15.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een plat dak, niet meer bedragen dan de hoogte van begane grond van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een kap, niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw en de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een kap, ten hoogste 3 respectievelijk 5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een plat dak, ten hoogste 3 meter bedragen.
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat binnen het bouwvlak wordt gebouwd, dient tenminste 1 meter te bedragen;
- g. ter plaatse van het besluitsubvlak 'garageboxen (gb)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter bedragen en dienen in alle gevallen de goothoogte per aaneengesloten complex gelijk te zijn.

### 15.2.3 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage voor de hoofdgebouwen, indien deze zijn of moeten worden gebouwd als type in onderstaande tabel, en de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel voor de verschillende woningtypen ten hoogste het in onderstaande tabel aangegeven percentage:

Vrijstaande hoofdgebouwen	40% van oppervlakte bouwperceel
Aaneengebouwde hoofdgebouwen	60% met een maximum van 110 m <sup>2</sup>

### 15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 3.00 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste: 1. 1 meter, indien deze vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden of zijn gebouwd;  
2. 2 meter, indien deze achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden of zijn gebouwd.
15. 3 Nadere eisen

### 15.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.  
15. 4 Specifieke gebruiksregels

### 15.4.1 Specifiek gebruik

- a. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. het gebruik van de gebouwen als sexinrichting is niet toegestaan;
- c. het gebruik als dakterras is uitsluitend toegestaan op een hoofdgebouw en de aan een hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- d. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 21 van deze regels;



- e. het gebruik van het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel voor de opslag van materialen en goederen, met uitzondering daarvan ter realisering van de bestemming, is niet toegestaan;
  - f. het gebruik van garageboxen, deel uitmakende van een complex, anders dan voor de stalling van (motor)voertuigen en huishoudelijke bergruimte, is niet toegestaan.
15. 5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 15.5.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

#### 15.5.2 Uitzonderingen

Dit verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

#### 15.5.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning slechts verlenen, indien de beschreven cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn en vooraf bij de monumentencommissie advies is ingewonnen.

### Artikel 16 Waarde - Archeologie-1

#### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

#### 16.2 Bouwregels

##### 16.2.1 Bebouwing

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

1. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
  2. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
    - a. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt, dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
    - b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 1 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
  3. het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
    - een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm.
16. 3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 16.3.1 Verbod

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

1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe in ieder geval worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
2. het ophogen van gronden met meer dan 2 meter;
3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
4. het planten of rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
5. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### 16.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in sublid 16.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij lid 16.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
- f. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in sublid 16.3.1 nodig is.

### 16.3.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in sublid 16.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
16. 4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 16.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie-1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen.

### 16.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 16.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in lid 16.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;

- e. de oppervlakte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6 nodig is.

#### 16.4.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sublid 16.4.1, kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

### Artikel 17 Waarde - Archeologie-2

#### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

#### 17.2 Bouwregels

##### 17.2.1 Bebouwing

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

1. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
2. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
  - a. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt, dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  - b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a:
1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 1 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
3. het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
  - een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm.
17. 3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 17.3.1 Verbod

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

1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe in ieder geval worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
2. het ophogen van gronden met meer dan 2 meter;
3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
4. het planten of rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
5. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 17.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in sublid 17.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij lid 17.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- f. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- g. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in sublid 17.3.1 nodig is.

#### 17.3.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in sublid 17.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
17. 4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 17.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie-2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen.

#### 17.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 17.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in sublid 17.4.1 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de oppervlakte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 17.4.1 nodig is.

### 17.4.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sublid 17.4.1, kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## Artikel 18 Waterstaat

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. het waterstaatswerk van een primaire of regionale waterkering;
  - b. waterberging of waterloop met een waterhuishoudkundige of waterstaatkundige functie;
  - c. voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen en verblijfsgebied;
  - d. andere voorzieningen dan genoemd onder a en b met een waterstaatkundige functie;
  - e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en kunstobjecten.
18. 2 Bouwregels

#### 18.2.1 Bebouwing

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte ten hoogste 5 meter en de oppervlakte ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de bij deze bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
18. 3 Afwijken van de bouwregels

#### 18.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, afwijking verlenen van:

- a. het bepaalde in sublid 18.2.1, onder a, tot ten hoogste 10 meter en een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per bestemmingsvlak;
  - b. het bepaalde in sublid 18.2.1, onder b, ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en het belang van de waterstaat niet onevenredig wordt geschaad.
  - c. voorafgaand aan het besluit tot afwijking wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering of de waterloop of -weg.
18. 4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 18.4.1 Verbod

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

- a. het aanbrengen van beplantingen en bomen;

- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving staat aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 18.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in sublid 18.4.1, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarvoor afwijking is verleend, als bedoeld in lid 18.3;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd op grond van een verleende vergunning.

#### 18.4.3 Advisering over de omgevingsvergunning

Voor de aanvraag om omgevingsvergunning geldt de volgende procedure:

- a. alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, winnen het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering of de waterlopen en waterwegen over de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het belang van waterkering of de waterlopen en waterwegen;
- b. een omgevingsvergunning wordt verleend, indien het belang van de waterkering of de waterlopen en wegen door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt aangetast.

### HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

#### Artikel 19 Anti-dubbeltelregel

Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### Artikel 20 Algemene bouwregels

20. 1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten
  1. Voor 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 dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringsregels in de bouwregels van de desbetreffende bestemming, gelden die afwijkende maten als regels voor de maatvoering, met dien verstande dat:
    - a. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    - b. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
  2. In geval van herbouw is lid 1, onder a en b, uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
  3. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.
20. 2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, erkers, balkons, entreeportalen, veranda's alsmede andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.
20. 3 Ondergrondse bebouwing

#### 20.3.1 Regels ondergronds bouwen

De bouwregels als bedoeld in dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:

1. uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd tussen peil en 3,5 meter onder peil;
2. ondergrondse bouwwerken niet mogen worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;

3. ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk mogen zijn vanuit bovengronds gelegen bouwwerken.

#### Artikel 21 Algemene gebruiksregels

##### 21.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Met betrekking tot aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten gelden de volgende regels:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden door de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan;
- c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

##### 21. 2 Parkeren

##### 21.2.1 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie) is slechts toegestaan als op bijbehorend bouwperceel voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de kencijfers parkeren van de CROW.

##### 21.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.1 en toestaan dat:

- a. parkeergelegenheid niet (volledig) op eigen terrein wordt gerealiseerd, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en wordt voldaan aan de kencijfers parkeren van de CROW;
- b. met maximaal 10% wordt afgeweken van de uitkomst van de toe te passen parkeernorm in gevallen waarin de toepassing van de parkeernormering conform de kencijfers parkeren van de CROW naar hun oordeel in individuele gevallen tot niet bedoelde en onaanvaardbare normen leidt.

#### Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

##### 22.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het afwijken van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en bebouwingspercentages, met uitzondering van de hoogteregels, tot ten hoogste 10%;
- b. het afwijken tot ten hoogste 5 meter in de plaats, richting of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van:
  1. een geringe aanpassing van het tracé of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid of de verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
  2. een stedenbouwkundig, ruimtelijk of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
  3. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijvende werkelijke toestand.
- c. het oprichten van antennes, antenne-opstelpunten en zend- en ontvangstmasten voor mobiele telefonie, radio- en televisiecommunicatie en alarmeringsvoorzieningen, zoals sirenes, tot 40 meter.

#### Artikel 23 Overige regels

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels verwezen wordt, gelden, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening.

#### HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

##### Artikel 24 Overgangsregels



#### 24.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. 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,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag, waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 24. 2 Overgangsrecht gebruik

Voor het gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het eerste lid 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 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als “Regels van de beheersverordening Middengebied” met identificatienummer NL.IMRO.0718.BVMI01-VG01 van de Gemeente Vlissingen.