

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	14
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS	15
Artikel 3 Bedrijf (B)	15
Artikel 4 Bedrijf-Nutsvoorzieningen (B-NV)	17
Artikel 5 Detailhandel (DH)	18
Artikel 6 Gemengd-1 (GD-1)	20
Artikel 7 Gemengd-2 (GD-2)	22
Artikel 8 Groen (G)	24
Artikel 9 Maatschappelijk (M)	25
Artikel 10 Sport (S)	27
Artikel 11 Tuin (T)	29
Artikel 12 Verkeer (V)	32
Artikel 13 Verkeer – Railverkeer (V-RV)	34
Artikel 14 Verkeer - Verblijf (V-V)	35
Artikel 15 Water (WA)	37
Artikel 16 Wonen (W)	38
Artikel 17 Wonen – Woongebouw (W-WG)	41
Artikel 18 Waarde – Archeologie (WR-A)	43
Artikel 19 Waarde - Beschermd Stadsgezicht (WR-BS)	45
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS	49
Artikel 20 Anti-dubbeltelbepaling	49
Artikel 21 Algemene gebruiksregels	50
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	51
Artikel 23 Algemene aanduidingsregels	51
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	53
Artikel 24 Overgangsbepalingen	53
Artikel 25 Slotbepaling	54

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan :
het Bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012 van de gemeente Den Helder;
2. bestemmingsplan :
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0400.220BPStadshartZuid2012-VST1;
3. aanbouw :
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. aanduiding :
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5. aanduidingsgrens :
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. aangebouwd bijgebouw :
een bijgebouw welke aan het hoofdgebouw gebouwd is of gesitueerd is binnen 1 meter van het hoofdgebouw;
7. aangrenzende percelen :
percelen die grenzen aan het perceel waarop het bouwwerk wordt uitgevoerd (waarbij de eerste 2 meter van brandgangen, stegen of openbaar groen wordt meegerekend niet zijnde het aangrenzende perceel).
8. aan-huis-gebonden beroep :
Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgevoerd door (één van) de hoofdbewoner(s) van de woning, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet verkeersaantrekkend of milieuhinderlijk zijn, en geen betrekking hebbend op detailhandel (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie en de woonomgeving ter plaatse.
9. achtererf :
het terrein gelegen op 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel, tot de achterperceelsgrens, het hoofdgebouw niet meegerekend;
10. ander bouwwerk :
bouwwerken, geen gebouw zijnde;
11. antenne installatie :
antennedragers en antenne tbv de mobiele telecommunicatie;
12. bebouwing :
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;
13. bebouwingspercentage :

een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

14. Bed & Breakfast (B&B) :
Particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening – niet zijnde uitoefening van het hotel, pension of ander bedrijf- waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers;
15. bedrijfsgebouw :
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
16. bedrijfs-/dienstwoning :
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
17. beperkt kwetsbaar object :
Een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
18. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte :
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimte en dergelijke;
19. bestaand :
 - a. bij bouwwerken:
 - bestaand, in uitvoering of vergund ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
 - b. bij gebruik:
 - bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
20. bestaande bebouwing :
een bouwwerk, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, dan wel na dat tijdstip mag worden gebouwd krachtens een bouw/omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met het plan, niet mag worden geweigerd;
21. bestemmingsgrens :
de grens van een bestemmingsvlak;
22. bestemmingsvlak :
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
23. bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;
24. bijgebouw :
een op zichzelf staand (van het hoofdgebouw gescheiden), al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw¹ ;
25. bouwen :

¹ van een bijgebouw is geen sprake indien dit door afwezigheid van scheidende binnenmuren als uitbreiding van het hoofdgebouw moet worden gezien;

- het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
26. bouwgrens :
de grens van een bouwvlak;
 27. bouwlaag :
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
 28. bouwperceel :
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
 29. bouwperceelgrens :
een grens van een bouwperceel;
 30. bouwstrook :
de breedte van aaneengesloten percelen gelegen tussen twee dwarsstraten;
 31. bouwvlak :
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten;
 32. bouwwerk :
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 33. café :
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
 34. cafeteria/snackbar :
een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;
 35. centrale recreatieve voorziening :
voorzieningen te behoeve van het recreatieterrein als geheel, zoals een kampwinkel, een kantine, of een ontvangstkantoor;
 36. crèche :
een dienstverlenend bedrijf dat voorziet als oppascentrum voor kinderen;
 37. cultuurhistorie :
De geschiedenis van de beschaving betreffende en betrekking hebbende op o.a. de werkterreinen:
geschiedenis, historische geografie, archeologie, bouwhistorie, dendrochronologie, historische ecologie en fysische geografie;
 38. dagrecreatie :
dagrecreatie staat voor het geheel van ontspannende/recreatieve activiteiten dat buiten de onmiddellijke omgeving van de woning plaatsvindt, waarmee geen overnachting gepaard gaat, en geen sprake is van een primair gebruik voor sport en/of horeca;
 39. daghorecabedrijf :

- een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag (gedurende de openingstijden van de naastgelegen winkels plus twee uur) verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
40. dak :
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
 41. dakkapel :
uitspringend dakvenster, waarbij de afstanden tot de noklijn, en/of dakranden minimaal 0,5 meter is;
 42. dakopbouw :
een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok en/of goot van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;
 43. dakvenster :
opening waardoor het daglicht naar binnen kan, afgesloten met een glazen plaat gelegen in het dakvlak, waarbij de afstanden tot de noklijn, en/of dakranden minimaal 0,5 meter is;
 44. defensiedoeleinden :
doeleinden welke samenhangen met de landsverdediging;
 45. detailhandel :
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 46. detailhandel in volumineuze goederen :
Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtings artikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;
 47. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling :
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
 48. dienstverlening :
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
 49. discotheek / bar- / dancing :
een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren voor overwegend mechanische, maar ook live muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen (geen daghorecabedrijf);
 50. ecologie:
leer van de betrekkingen tussen organismen en hun omgeving
 51. erf :
het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 52. erker :
een overwegend (60% van het gevelvlak) glazen uitgebouwde overdekte ruimte gelegen voor de voorgevellijn van een als woning gebruikt gebouw;
 53. erotisch getinte vermaaksfunctie :

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertonen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

54. evenement :
een vorm van recreatief medegebruik inhoudende een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het regulier gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of een daarbij gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals e.d.;
55. extensieve dagrecreatie:
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen. Onder extensieve dagrecreatie vallen geen gemotoriseerde sporten;
56. gebouw :
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
57. geluidsbelasting :
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
58. geluidsgevoelige functies :
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;
59. geluidsgevoelige objecten :
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidshinder en/of het Besluit geluidshinder;
60. geluidszoneringsplichtige inrichting :
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidshinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een (nieuwe) zone moet worden vastgesteld;
61. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering :
een agrarische bedrijfsvoering, die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;
62. groothandel :
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in andere bedrijfsactiviteit;
63. hogere grenswaarde :
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidshinder en/of het Besluit geluidshinder;
64. hoofdgebouw :
een gebouw dat, gelet op de bestemming, zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
65. horecabedrijf :
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van erotisch getinte vermaaksfunctie.
66. horecabedrijf categorie 1 :

een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

67. horecabedrijf categorie 2 :
een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;
68. horecabedrijf categorie 3 :
een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of combinatie van beiden, zoals eetcafés, cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;
69. horecabedrijf categorie 4 :
een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken;
70. horecabedrijf categorie 5 :
een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
71. hotel :
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
72. hoveniersbedrijf :
een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten om de tuinbouw te beoefenen en in de tuin te werken. Hierbij inbegrepen het hebben en houden van planten, bomen en struiken en tuinartikelen om het verlenen van de diensten mogelijk te maken;
73. kampeermiddel :
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

74. kantoor :
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
75. kas :
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaat uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;
76. kleinschalige detailhandel :
het te koop aanbieden van goederen ten behoeve van de primaire levensbehoefte welke, door de beperkte omvang, in een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
77. koffie-/theehuis :
een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;
78. kwetsbaar object :
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in achtgenomen moet worden;
79. landschappelijke waarden :
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
80. luifel :
een niet zelfstandig dragende horizontale overbouwning, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden;
81. maatschappelijke voorzieningen :
educatieve, (sociaal)medische, (sociaal)culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van defensie en dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
82. museum :
gebouw waarin voorwerpen van culturele waarde bijeengebracht zijn en uitgesteld worden, inclusief de daarbij behorende educatieve- en horecavoorzieningen;
83. (nacht)bar :
een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02:00 en 06:00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;
84. natuurlijke waarden :
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;
85. niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering :
een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond;
86. nutsvoorzieningen :
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water-, elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefoincellen en zendmasten;

87. onderbouw :
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;
88. overbouw :
een gedeelte van een gebouw, welke indirect met ondergrond verbonden is en welke indirect steun vindt in of op de grond;
89. ondergeschikte horeca
Het in verband met een andere hoofdactiviteit op een perceel verstrekken van eten en drinken tegen betaling voor gebruik ter plaatse in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het verstrekken van dat eten en drinken alleen plaatsvindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit.
Hierdoor dient het horecabedrijf volgende eisen:
1. de opening- en sluitingstijden van het horecabedrijf zijn dezelfde als die van de hoofdfunctie c.q. hoofdactiviteit, of het horecabedrijf begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdactiviteit;
 2. het horecabedrijf is niet rechtstreeks vanaf de openbare weg toegankelijk;
 3. er worden op, aan of bij de openbare weg geen aanduidingen gegeven waaruit op te maken valt dat in de inrichting etenswaren en dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse;
 4. er wordt geen gevelreclame gemaakt voor het horecabedrijf
 5. er is geen buitenterras dat rechtstreeks vanaf de weg zichtbaar en toegankelijk is;
 6. het horecabedrijf wordt uitgeoefend op een vloer- of grondoppervlakte die niet meer bedraagt dan 15% van de netto vloeroppervlakte van de inrichting, waarin de hoofdbestemming is verwezenlijkt, dan wel grondoppervlakte waarop de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 150 m²;
 7. bij hoofdbestemmingen die meer dan 1500 m² in beslag nemen mag het ondergeschikte horecabedrijf niet meer dan 10% van de netto vloeroppervlakte van de inrichting waarin de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 450 m², in beslag nemen.
90. overkapping :
een horizontale overbouw, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden;
91. peil :
- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 meter bedraagt:
 - de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 meter bedraagt:
 - de hoogte van het aanliggende terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. Indien in of op het water wordt gebouwd:
 - de gemiddelde hoogte van het water ter plaatse;
 - d. voor een bouwwerk waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak meer dan 0,50 meter bedraagt:
 - De gemiddelde hoogte van het op de hoekpunten van het gebouw aansluitende afgewerkte terrein;
92. pension :
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;
93. permanente bewoning :
bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf;
94. praktijk- en/of kantoorruimte :

- een niet voor bewoning bestemd gebouw of deel van een gebouw, dat uitsluitend dienstbaar is ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf;
95. productiegebonden detailhandel :
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
96. prostitutie :
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
97. restaurant :
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaats, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
98. recreatie :
kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie;
99. recreatief medegebruik :
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen die recreatieve gebruik is toegestaan;
100. recreatieve bewoning :
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie (geen hoofdwoonverblijf);
101. risicovolle inrichting :
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
102. seizoensgebonden :
het op het bouwwerk betrekking hebbende seizoen loopt van 1 maart tot 1 oktober;
103. seksinrichting :
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
104. serre :
een overwegend glazen uitgebouwde overdekte ruimte gelegen op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van een als woning gebruikt gebouw;
105. stacaravan :
een caravan, die als gebouw valt aan te merken;
106. teeltondersteunend glas:
glasopstanden dienstbaar aan een vollegrondse landbouwbedrijf en bestemd voor het broeien of opkweken van plantmateriaal;
107. Trekkershut:
Een trekkershut is een kleine houten verblijfplaats waarin maximaal 4 personen kunnen overnachten op een camping.

108. tuinbouwbedrijf :
Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie geheel of gedeeltelijk in kassen plaats vindt;
109. tuincentrum :
een bedrijf waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verkoop van tuinartikelen (zowel levend als dood materiaal, als aanvullend assortiment) aan particulieren, met dien verstande dat het aanvullend assortiment maximaal 15% van het totale voor verkoop in gebruik zijnde deel van het oppervlak van het tuincentrum mag beslaan.
levend materiaal omvat:
bollen/knollen/zaden, bomen/heesters/coniferen, vaste planten, seizoengroen, kamerplanten en snijbloemen, éénjarige planten;
dood materiaal omvat:
gewasbescherming, meststoffen, grondproducten, vijvermateriaal, bestratingmateriaal, tuinhout, blokhutten/kasjes/serres, tuingereedschappen en tuinmeubelen, tuinverlichting, potten, beelden en ornamenten, parasols en kussens, tuinspeelgoed;
aanvullend assortiment omvat:
barbecueartikelen, dierenbenodigdheden, cadeauartikelen, woningdecoratie, droog/zijdebloemen, ondersteunende horeca faciliteiten, tuinkleding w.o. klompen en laarzen, kerst- & paasartikelen en Halloween/Pinkster artikelen en vuurwerk (gedurende de tweede helft van de maand December).
110. uitbouw :
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
111. verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel;²
112. vloeroppervlakte :
de totale vloeroppervlakte van binnen gebouwen gelegen ruimten, gemeten tussen de binnenzijde van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke woning- of bedrijfsscheidende muren;
113. voorerf:
het gedeelte van het erf welke is gelegen voor de voorgevel of het verlengde daarvan van de oorspronkelijke woning;
114. voorgevel :
De naar de weg gekeerde gevel of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die als zodanig moet worden aangemerkt, bijvoorbeeld door een gevellijn op de verbeelding
115. voorgevellijn:
aanduiding in het bouwvlak waarop de voorgevel van een gebouw gebouwd dient te worden;
116. voorkeursgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde bij de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidshinder en/of het Besluit geluidshinder;
117. vrijkomende agrarische bebouwing :
bebouwing op een bestaand agrarisch bouwperceel dat door (gedeeltelijke) beëindiging van het agrarische bedrijf vrij komt voor vestiging van een niet-agrarische functie;

² dit is dus de netto-vloeroppervlakte

118. vuurwerkbedrijf :
een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;
119. weg :
Alle voor openbaar verkeer openstaande wegen of paden;
120. weiland :
grasland waarop men vee laat grazen;
121. winkel :
een gebouw, dat een ruimte omvat, die door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
122. woning³ :
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
123. woongebouw :
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
124. woonhuis :
een gebouw, dat één woning omvat;
125. woonschip :
een zich op het water bevindend object, dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning;
126. woonwagen :
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
127. zomerhuis :
een gebouw dat dient als recreatieverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdwoonverblijf elders te hebben;
128. zorgwoning :
een gebouw bestaande uit maximaal drie woningen welke bedoeld is voor het onder begeleiding huisvesten van groepen van personen;
129. zijrf :
gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen tussen het verlengde van de voorgevel en het verlengde van de achtergevel;
130. Zware horeca :
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;

³ toelichting: Deze definitie brengt tot uiting dat een woning zich niet steeds in een gebouw hoeft te bevinden, zoals bij een woonschip. Bij een woning gaat het voorts om een kleinst mogelijke zelfstandige eenheid binnen een gebouw of andere ruimte. Indien er sprake is van een gemeenschappelijke woonruimte dan is de leefgemeenschap de afzonderlijke huishouding. In een hoofdgebouw kunnen zich meerdere woningen bevinden. Als men dit niet wenselijk acht, dan zal dit eventueel geregeld kunnen worden in de regels, door een maximaal aantal woningen per hoofdgebouw op te nemen.

- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-
/dansevenementen);

131. Zwembad :

zweminrichting voorzien van een zwembassin, en aan de zweminrichting gerelateerde activiteiten/bouwwerken waaronder: sauna's, ondergeschikte horecavoorzieningen, verenigingsruimten en ruimte(s) voor fitness.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de bouw-/ nokhoogte van een bouwwerk:

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

b. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;

c. het laagste punt van een bouwwerk;

het laagste punt vanaf peil tot aan de onderkant van de afgewerkte constructie van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

d. de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
(bij mansarde kappen indien de dakhellingen van de dakvlakken onderling niet meer dan 30 graden verschillen de gemiddelde dakhelling van de beide dakvlakken);

e. 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;

f. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

g. de (horizontale) diepte van een gebouw:

de buitenwaartse lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

h. de breedte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan;

i. de afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens;

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens;

j. de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.2 Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, installatiekasten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf (B)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.
- al dan niet in combinatie met:
 2. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel in voedings- en genotsmiddelen;
 3. ter plaatse van de aanduiding *onderdoorgang (ond)* is een onderdoorgang in de vorm van een overkapping toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding *verkooppunt motorbrandstoffen met lpg (vml)* is een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG toegestaan.

met de daarbijbehorende:

- b. erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- c. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernorm, zoals die in bijlage B staat opgenomen;
- d. een bedrijfs-/dienstwoning is niet toegestaan.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10,00 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

3.4 Afwijking van de bouwregels

3.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1. onder a. en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan van de daadwerkelijk binnen het bouwvlak gerealiseerde gebouwen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van bewoning;
- b. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1, onder categorie 1 en 2;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel en/of grootschalige detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel tot een maximum van 5% van het bruto vloeroppervlak of 100m²;

Artikel 4 Bedrijf-Nutsvoorzieningen (B-NV)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Nutsvoorzieningen;
- b. ontsluitingswegen;

met de daarbijbehorende:

- c. terreinen;
- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- c. indien er geen bouwhoogte binnen het bouwvlak staat gegeven mag de hoogte van een gebouw niet meer dan 4 meter bedragen.

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 9 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzen de gronden.

Artikel 5 Detailhandel (DH)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel, niet zijnde: grootschalige detailhandel in voedings- en genotsmiddelen en detailhandel in volumineuze goederen;
 2. een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding "supermarkt"

met de daarbij behorende

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- d. er dient voldaan te worden aan de in bijlage B opgenomen parkeernormen.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan detailhandel.

5.5 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, afwijken van het bepaalde in lid 5.4. sub b. en toestaan dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van dienstverlening, mits:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet beperkt worden;
- b. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid behorende bij dienstverlening.

Artikel 6 Gemengd-1 (GD-1)

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. maatschappelijke voorzieningen;
2. cultuur en ontspanning;
3. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', is dienstverlening toegestaan.

met de daarbijbehorende

- a. tuinen, erven en terreinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. wegen, straten en paden;
- e. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- d. indien in het bouwvlak een bebouwingspercentage is aangegeven, mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- e. er dient voldaan te worden aan de in bijlage B opgenomen parkeernormen.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

6.4 Afwijking van de bouwregels

6.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen afwijken en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de daadwerkelijke hoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak;

- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan genoemd in artikel 6.1.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat binnen (een deel van) de gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 2":

- de bestemming "gemengd-1" wordt gewijzigd in de bestemming "wonen", mits:
- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige bebouwing niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage B;

na wijziging zijn de regels van "wonen" van toepassing, zoals opgenomen in artikel 16.

Artikel 7 Gemengd-2 (GD-2)

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. maatschappelijke voorzieningen;
2. wonen;
3. ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang (ond) is een onderdoorgang toegestaan;

met de daarbijbehorende

- a. tuinen, erven en terreinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. wegen, straten en paden;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- d. indien in het bouwvlak een bebouwingspercentage is aangegeven, mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- e. er dient voldaan te worden aan de in bijlage B opgenomen parkeernormen.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

7.4 Afwijking van de bouwregels

7.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen afwijken en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de daadwerkelijke hoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;

2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan genoemd in artikel 7.1.

Artikel 8 Groen (G)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. bergingen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – berging toegestaan';
- g. gebouwen ten behoeve van het verenigingsleven, ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- h. bouwwerken in de vorm van bushokjes en/of nutsvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

- i. verhardingen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals onder andere banken, verlichting, bruggen, kunstwerken, bewegwijzering, terreinafscheidingen etc.).

8.2 Bouwregels

8.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen, bushokjes, bergingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – berging toegestaan' en gebouwen ten behoeve van het verenigingsleven ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven'.

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde en de volgens artikel 8.2.1 toegestane gebouwen gelden de volgende regels:

Bouwwerken	Max. oppervlak	Maximale hoogte
Palen en masten	-	10 m ¹
Speelvoorzieningen	-	6 m ¹
Overige bebouwing	-	3,5 m ¹
Nutsvoorziening en bushokjes	20m ²	3,5 m ¹
Gebouwen t.b.v. verenigingsleven	Binnen de aanduiding 100%	4 m ¹
Bergingen	9m ²	3 m ¹

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid; en
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van wegen.

Artikel 9 Maatschappelijk (M)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. horeca;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- e. wegen, straten en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water;
- j. nutsvoorzieningen;

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. Indien in het bouwvlak een bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bebouwingspercentage niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- e. indien en voorzover een gevellijn is aangegeven, dient ten minste één gevel in de gevellijn te worden gebouwd.
- f. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage B.
- g. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen buiten een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte per gebouw niet meer dan 12 m² mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

9.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelobjecten en speelwerktuigen mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van antenne-installaties mag niet meer dan 35,00 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 meter mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage B.

Artikel 10 Sport (S)

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt;

- b. evenementen;
- c. bijbehorende horeca;
- d. een kinderdagverblijf;

met de daarbijbehorende:

- e. wegen, paden en straten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. (open) terreinen en erven;
- h. sport- en speeltoestellen;
- i. gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde;
- j. groenvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van bij de bestemming behorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van de gebouwen niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- d. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernorm, zoals die in bijlage B staat opgenomen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen buiten een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte per gebouw niet meer dan 12 m² mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

10.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De maximale hoogte mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Max. hoogte
Sport- en speeltoestellen	6,0 m ¹
terreinafscheidingen	3,0 m ¹
Antennes en vlaggenmasten	10,0 m ¹
Overige andere bouwwerken, geen vlaggenmasten en antennes zijnde	3,0 m ¹
lichtmasten	20 m ¹

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen 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.

10.4 Specifieke gebruiksregels

- 10.4.1** Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

Artikel 11 Tuin (T)

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. woonfuncties en/of een aan huis gebonden bedrijf of beroep binnen gebouwen, indien het gebouw minimaal over een breedte van 2 meter aan de woning is verbonden en het aantal woningen op het perceel niet toeneemt;
- c. aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen;
- d. overkappingen;
- e. erkers voor de voorgevellijn;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is opslag toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan.
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – c1" zijn bergingen in de voortuin toegestaan.

met de daarbijbehorende

- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen **achter** een naar de weg gelegen gevellijn gelden de volgende regels:

- a. als gebouwen mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, (aangebouwde) bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze mogen alleen worden gebouwd 1 meter achter de oorspronkelijke voorgevel;
- b. het gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel mag:
 1. niet meer dan 45m² bedragen, met dien verstande dat indien het bestaande oppervlakte groter is, het bestaande oppervlakte als maximum geldt;
 2. niet meer dan 75% van het oppervlakte van het achtererf bedragen;
- c. overkappingen mogen één bouwlaag hoog zijn, met een maximum van 3,5 meter.
- d. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte	Max. bouwhoogte
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen	niet meer dan 0,25 m1 boven de vloer van de eerste verdieping, met een maximum van 4,0 m1	4,5 m1

- e. een dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50 graden bedragen.

11.2.2 Voor het bouwen van gebouwen **vóór** een naar de weg gelegen gevellijn gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet gebouwd worden voor de "gevellijn" of het verlengde daarvan gemeten vanaf de dichtstbijzijnde "gevellijn", uitgezonderd het gestelde in lid 11.2.2, sub b. en c en d;
- b. voor het bouwen van erkers gelden de volgende bepalingen:

1. de maximale breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. de maximale diepte mag niet meer bedragen dan:
 - 1/4 van de breedte van de uitbouw en;
 - 1/4 van de afstand van de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw tot de bestemmingen Verkeer, Verkeer-Verblijf, Groen of Water, en;
 - 1,50 meter;
 3. De maximale goothoogte mag niet meer dan de bovenkant van de 1^e verdiepingsvloer bedragen;
 4. De maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
 5. het dak van de erker dient plat te zijn of indien de erker van een kap wordt voorzien dient de helling gelijk te zijn aan die van het hoofdgebouw;
- c. voor het bouwen van overkappingen voor de voorgevel van bestaande gebouwen gelden de volgende voorwaarden:
1. de overkapping mag niet breder zijn dan het kozijn ter plaatse van de voordeur + 50 cm aan weerszijde;
 2. de overkapping mag geen grotere diepte hebben dan 1 meter.
- d. voor het bouwen van bergingen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – c1" gelden de volgende bepalingen:
1. de maximale oppervlakte mag niet meer dan 8 m² bedragen;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 2.60 meter bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen.

11.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan maar binnen 1 meter vanaf de grens met de bestemmingen *Verkeer* en *Verkeer-Verblijf* mag niet meer dan 1 meter bedragen met daarop een gaasconstructie als drager voor winterhard groen, geen harmonicagaas, met een minimale maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter.
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte	Max. hoogte
Pergola's op het achtererf	-	2,5 m1
Vlaggenmasten en antennes	-	10,0 m1
Overige andere bouwwerken,	-	1,5 m1

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen 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.

11.4 Regels inzake afwijking van de bouwregels

11.4.1 Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid, het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken:

- a. van de maximale breedte van de uitbouw voor de voorgevellijn en toestaan dat de breedte van de erker niet groter wordt dan 80% van de breedte van het hoofdgebouw;
- b. ten behoeve van het realiseren van het bouwen van een erker met een maximale diepte van 1/3 van de breedte van de erker;

De afwijkingen als genoemd in lid 11.4.1, sub a en b kunnen alleen worden vergund mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er dient sprake te zijn van een uniforme en/of collectieve oplossing, waarbij minimaal de helft van de woningen aan één straatzijde (de hoekwoningen niet meegerekend) éénzelfde type erker collectief aanvragen, dan wel indien minimaal de helft van de woningen aan één straatzijde (de hoekwoningen niet meegerekend) reeds in het bezit is van éénzelfde type erker en de gevraagde erker van hetzelfde type is als reeds aanwezig, of;
2. er dient sprake te zijn van een stedenbouwkundige bijzondere situatie, welke inhoud dat ten minste de helft van de woningen aan één straatzijde (de hoekwoningen niet meegerekend) reeds ten tijde van het tot stand komen van het bestemmingsplan in het bezit is van één type erker die niet voldoet aan het gestelde lid 11.2.2;

11.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van de beroeps- of bedrijfsactiviteiten welke voldoen aan de volgende criteria:
 1. het geen detailhandel betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden beroep plaatsvindt;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte beslaat niet meer dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige hoofdbebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 35 m².
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte beslaat niet meer dan 50% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige hoofdbebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 50 m² en voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage B.

Artikel 12 Verkeer (V)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
 - b. voet- en rijwielpaden;
- waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. sloten en bermen;
- g. water;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, viaducten, dammen en/of duikers.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, afgezien van gebouwen voor nutsvoorzieningen en/of gebouwen voor beheer en onderhoud van wegen en bijbehorende infrastructuur.

12.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. het maximale oppervlak mag niet meer dan 20m² bedragen.

12.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10,00 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelobjecten en speelwerktuigen mag niet meer dan 6,00 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 4,00 m¹ bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het inrichten van de gronden in afwijking van het op de verbeelding aangegeven dwarsprofiel;
- b. het gebruik als staan- of ligplaatsen voor onderkomens;
- c. het storten van puin en vuil;

- d. het stallen en opslag van aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. het plaatsen van kampeermiddelen.

12.5 Afwijking van de gebruiksregels

12.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 12.4, sub a en toestaan dat van het op de verbeelding aangegeven dwarsprofiel wordt afgeweken, mits:

- geen wezenlijke verslechtering van de geluidssituatie optreedt voor aanliggende geluidsgevoelige bebouwing.

Artikel 13 Verkeer – Railverkeer (V-RV)

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorweginfrastructuur;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en straten;
- c. water;
- d. groenvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- e. gebouwen ten behoeve van het spoor;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, viaducten, dammen en/of duikers etc.;
- g. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (rail)verkeer mag niet meer bedragen dan staat aangegeven in de onderstaande tabel gerekend vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;

Bouwwerken	Maximale hoogte
Palen en masten	10 m ¹
Overige bebouwing	4 m ¹

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

13.4 Gebruiksvoorschriften

13.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

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

- a. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. het storten van puin en vuil;
- c. het stallen en opslag van aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken voertuigen.

Artikel 14 Verkeer - Verblijf (V-V)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, paden;
- b. sloten, grachten en bermen;
- c. parkeervoorzieningen
- d. groenvoorzieningen;
- e. evenementen;
- f. terrassen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "garage", bergingen en autoboxen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "sport", is een sportveld toegestaan.

met daaraan ondergeschikt:

- i. nutsvoorzieningen
- j. speelvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- k. bouwwerken, geen gebouw zijnde waaronder bruggen, duikers en tunnels;

14.2 Bouwregels

14.2.1

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en ter plekke van de aanduiding "garage" bergingen en autoboxen;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 meter;
- d. het maximale oppervlak mag niet meer dan 20m² bedragen behalve ter plekke van de aanduiding "garage" waar het bebouwingspercentage 100% bedraagt.

14.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10,0 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelobjecten en speelwerktuigen mag niet meer dan 6,0 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 4,0 m¹ bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de situering en de omvang van de parkeervoorziening.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het bedrijfsmatig gebruik van bergingen c.q. autoboxen;
- b. het gebruik van bergingen c.q. autoboxen voor bewoning.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat binnen (een deel van) de gebiedsaanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1":

- de bestemming "verkeer-verblijf" wordt gewijzigd in de bestemming "maatschappelijk", "wonen", "tuin" en/of "groen", waarbij tevens binnen de gebiedsaanduiding één Oudhollandse molen is toegestaan met bijbehorende ondergeschikte detailhandel en horeca, mits:
- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige bebouwing niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage B;

na wijziging zijn de regels van toepassing die horen bij de betreffende bestemming, waarin het gebied gewijzigd is.

Artikel 15 Water (WA)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- b. oevers, bermen en beplanting;
- c. waterpartijen;
- d. aanleggelegenheid;
- e. ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats", zijn woonschepenligplaatsen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "aanlegsteiger" zijn aanlegsteigers toegestaan;

met de daarbijbehorende

- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder bruggen, steigers, dammen en/of duikers.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (scheepvaart)verkeer mag niet meer bedragen dan staat aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken	Maximale hoogte
Palen en masten	10 m ¹
Overige bebouwing	3 m ¹

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van :

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.4 Gebruiksregels

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

- het gebruik als ligplaats voor woonschepen, buiten de met een aanduiding aangegeven gebieden.

Artikel 16 Wonen (W)

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep;
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - pension', is een pension toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'atelier', is een atelier toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', is een wasserette toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' is een gebouw ten behoeve van cultuur en ontspanning toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', is kleinschalige detailhandel toegestaan;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', is dienstverlening toegestaan;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', is een horecabedrijf tot en met categorie 2 toegestaan;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', is een horecabedrijf tot en met categorie 3 toegestaan;
 9. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', is een horecabedrijf tot en met categorie 4 toegestaan;
 10. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5', is een horecabedrijf tot en met categorie 5 toegestaan;
 11. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', is een kantoor toegestaan;
 12. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan;
 13. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', is een nutsvoorziening toegestaan;
 14. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', is opslag toegestaan;
 15. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', is een seksinrichting toegestaan;
 16. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad', is een zwembad toegestaan;
 17. ter plekke van het perceel Sluisdijkstraat 61 is opslag ten behoeve van consumentenvuurwerk toegestaan;
 18. ter plekke van het perceel Basingracht 33 is tevens een bedrijf in de vorm van een bakkerij toegestaan;
 19. ter plekke van de percelen Binnenhaven 7, Zuidstraat 52/53 en 82/83/85 is tevens het tegen vergoeding verstrekken van logies toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- b. aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen;
- c. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient gebouwd te worden op de aanduiding "gevellijn";
- d. daar waar de goothoogte in het bouwvlak is aangegeven mag de goothoogte niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen, behalve daar waar de bestaande

- bebouwing een grotere goothoogte heeft is deze werkelijke goothoogte de maximale goothoogte;
- e. daar waar de bouwhoogte in het bouwvlak is aangegeven mag de bouwhoogte mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen, behalve daar waar de bestaande bebouwing een grotere bouwhoogte heeft is deze werkelijke bouwhoogte de maximale bouwhoogte;
 - f. Op woningen met een verschil tussen goot- en bouwhoogte van niet meer dan 2,50 m¹, mogen dakopbouwen tot de nok worden gebouwd, mits:
 1. deze worden gebouwd op achterdakvlakken en/of zijdakvlakken van het hoofdgebouw, mits deze niet zijn gericht op openbare ruimte of groenvoorzieningen;
 2. deze een horizontaal dakvlak hebben;
 3. dit dakvlak wordt gebouwd vanuit de nok van het hoofdgebouw;
 4. maximaal twee dakopbouwen aaneen worden gebouwd met een zijdelingse afstand tot de perceelsgrens van 0,5 meter;
 5. de onderzijde van de dakopbouw minimaal 0,5 meter hoger is dan de goothoogte.
 - g. Een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in bijlage B.

16.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan maar binnen 1 meter vanaf de grens met de bestemmingen Verkeer en Verkeer-Verblijf mag niet meer dan 1 meter bedragen
 3. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. hoogte
Overige andere bouwwerken, geen vlaggenmasten en antennes zijnde	1,5 m
Vlaggenmasten en antennes	10,0 m
Overkapping	3,5 m

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

16.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij dit via een aanduiding is weergegeven;

- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van de beroeps- of bedrijfsactiviteiten welke voldoen aan de volgende criteria:
1. het geen detailhandel betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden bedrijf of beroep plaatsvindt;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte beslaat niet meer dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige hoofdbebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 35 m².
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte beslaat niet meer dan 50% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige hoofdbebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 50 m² en voldaan wordt aan de parkeernormen uit bijlage B.

Artikel 17 Wonen – Woongebouw (W-WG)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is op de begane grond een bedrijf toegestaan zoals genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' is detailhandel en/of dienstverlening op de begane grond toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2. Bouwregels

17.2.1 Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien en voor zover een gevellijn is aangegeven, zal ten minste één gevel in de gevellijn worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen.
- e. per nieuw te bouwen hoofdgebouw dient voldaan te worden aan de parkeernorm, zoals opgenomen in bijlage B.

17.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat:

1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan maar binnen 1 meter vanaf de grens met de bestemmingen Verkeer en Verkeer-Verblijf mag niet meer dan 1 meter bedragen
3. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. hoogte
Overige andere bouwwerken, geen vlaggenmasten en antennes zijnde	1,5 m ¹
Vlaggenmasten en antennes	10,0 m ¹
Overkappingen	3,5 m
Trappen en bordessen	De hoogte van het aansluitende hoofdgebouw



17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de parkeersituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij dit via een aanduiding is weergegeven;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van de beroeps- of bedrijfsactiviteiten welke voldoen aan de volgende criteria:
 1. het geen detailhandel betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden bedrijf of beroep plaatsvindt;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte beslaat niet meer dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige hoofdbebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 35 m².
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte beslaat niet meer dan 50% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige hoofdbebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 50 m² en voldaan wordt aan de parkeernormen uit bijlage B.

Artikel 18 Waarde – Archeologie (WR-A)

18.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de bescherming en de veiligstelling van de archeologische waarden van de gronden.

18.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- ver-/nieuwbouw van bouwwerken die een kleiner oppervlak heeft dan 50 vierkante meter;
- ver-/nieuwbouw van bouwwerken die een groter oppervlak hebben dan 50 vierkante meter, maar de gronden niet dieper dan 35 cm t.o.v peil worden geroerd.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 18.2. ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.

18.3.2 Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van het bepaalde in lid 18.2., indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van afgravingen, of;
- c. de verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een terzake deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.3.3 De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een deskundigenrapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

18.4.1 Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur.

18.4.2 Het bepaalde in lid 18.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. een kleiner oppervlak beslaan dan 50 vierkante meter of;
- b. een groter oppervlak beslaan dan 50 vierkante meter maar de gronden niet dieper dan 35 cm t.o.v het peil worden geroerd;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- 18.4.3** De omgevingsvergunning kan worden verleend indien is gebleken dat de ingrepen waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.
- 18.4.4** Voor zover de ingrepen waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van afgravingen, of;
 - c. de verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een terzake deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- 18.4.5** De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een deskundigenrapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 19 Waarde - Beschermd Stadsgezicht (WR-BS)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, herstel en de uitbouw van de in het beeldkwaliteit (zie bijlage 2 van de toelichting) aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en de bebouwing daarin.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Ten aanzien van bouwpercelen gelden de volgende regels:

- a. het minimale aantal te realiseren percelen per (her)ontwikkellocatie wordt gevonden door de totale breedte van een aaneengesloten te (her)ontwikkelen locatie te delen door 7,2 en het aldus gevonden getal naar boven af te ronden. (De maximale breedte voor een perceel bedraagt dientengevolge 7,20 m);
- b. de parcellering van percelen moet leesbaar zijn over de gehele diepte van het perceel. (Het perceel dient zowel ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – beschermde gevelwand 1" als ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – beschermde gevelwand 2" dezelfde breedtemaat te hebben);
- c. er mogen maximaal drie percelen met dezelfde breedte naast elkaar liggen onder de voorwaarden dat:
 1. dit slechts één maal per (her)ontwikkellocatie voorkomt, en;
 2. de percelen grenzend aan de percelen met één en dezelfde breedte minimaal 0,90 m breder of smaller moeten zijn dan deze percelen, en;
 3. een hoekperceel niet dezelfde breedte heeft als het naastgelegen perceel.

19.2.2 Het maximale aantal woningen dat per bouwperceel mag worden gebouwd, wordt bepaald door:

- a. voor gebieden ter plaatse aangeduid als "centrum":
 - a. het totale oppervlakte van één perceel, te delen door 72. Het getal dat daaruit wordt verkregen moet worden afgerond als geheel getal, naar boven (vanaf 0,5) of naar beneden (tot 0,5);
- b. voor de overige gebieden:
 - a. het totale oppervlakte van één perceel, te delen door 108. Het getal dat daaruit wordt verkregen moet worden afgerond als geheel getal, naar boven (vanaf 0,5) of naar beneden (tot 0,5).

19.2.3 Voor het bouwen op een bouwperceel gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen de grenzen van een bouwperceel;
- b. gebouwen mogen niet aaneengesloten doorlopen van de gronden, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – beschermde gevelwand 1", naar de gronden, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – beschermde gevelwand 2", tenzij dit in de bestaande situatie wel het geval is.

19.2.4 Voor het bouwen of ver- en herbouwen van gebouwen, ter plaatse aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1", gelden de volgende regels:

- a. elk gebouw staat over de gehele breedte van het perceel, op de perceelgrens;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte en hellingshoek van het dak mag niet hoger zijn dan:

Locatie	Maximale bouwhoogte in meters	Maximale goothoogte in meters	De hellingshoek in graden van het dak moet liggen tussen de
Spoorgracht, Bassingracht, Zuidstraat en Binnenhaven	16,7	10,2	10 en 60

- c. binnen de aanduiding “centrum” heeft de begane grond, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – beschermde gevelwand 1”, een verdiepingshoogte van niet minder dan 3,2 m;
- d. het verschil van de verdiepings-, en goothoogte van naast elkaar gelegen gebouwen dient niet minder dan 0,15 m te bedragen;
- e. per gebouw mag maximaal één erker op de verdieping aan de voorgevel worden gebouwd waarbij de erker niet meer dan 0,50 m uitsteekt en niet hoger is dan de verdiepingshoogte;
De breedte van de erker mag niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedragen.

19.2.5 Voor het her- of bouwen van bouwwerken, ter plaatse aangeduid als “specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2” gelden de volgende regels:

- a. bebouwing op de gevellijn van een bouwperceel waarvan de breedte niet groter of gelijk is als 7,2 m, dient gevormd te worden door:
 - 1. een erfafscheidingsmuur met een bouwhoogte van minimaal 3,00 m, en/of;
 - 2. een gebouw over de gehele breedte van het bouwperceel;
- b. bebouwing op de voorgevelrooilijn van een bouwperceel waarvan de breedte groter is dan 7,20 m dient gevormd te worden door:
 - 1. een vrije doorgang van minimaal 1,00 m breed;
 - 2. een erfafscheidingsmuur met een hoogte van minimaal 3,00 m, en/of;
 - 3. een gebouw met een bouwhoogte van niet meer dan 3,00 m, en/of;
 - 4. een gebouw hoger dan 3,00 m met een breedte van niet meer dan 7,20 m, en;
 - 5. over niet meer dan 75% van de breedte van de bouwstrook een bouwhoogte heeft van niet meer dan 3,00 m;

- c. gebouwen ter plaatse aangeduid als “specifieke bouwaanduiding – beschermde gevelwand 2” zijn minimaal één verdieping lager ten opzichte van bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – beschermde gevelwand 1”. Daarnaast dient de maximale bouwmassa van gebouwen te voldoen aan de onderstaande tabel:

Locatie	Soort gebouw
Langs de Keizersgracht en de Achter binnenhaven	maximaal 2 bouwlagen met kap, staand in de voorgevelrooilijn of met uitzonderingen van hoekpanden, maximaal 3 bouwlagen met een plat dak, mits dit maximaal 40% betreft per te herontwikkelen locatie en niet meer dan 2 gebouwen naast elkaar betreft.

- d. zodra er op twee of meer naast elkaar liggende percelen terugliggende bebouwing en/of een terug gelegen bovenverdieping aanwezig is, dan dient de zijde van de bebouwing en/of de bovenverdieping van elk perceel welke naar de straat is toegekeerd minstens 0,50 m ten opzichte van elkaar te verspringen;
- e. de gevel bevat minstens een dakrandbeëindiging;
- f. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 10° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. in afwijking op het bepaalde in sub c. mogen gebouwen een grotere bouwmassa hebben indien dit reeds ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaand was, dan wel worden gebouwd of kunnen worden met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de landelijke bouwregelgeving.

19.2.6. Ten aanzien van gebouwen op een straathoek gelden de volgende, op lid 19.2.1. tot en met 19.2.5. aanvullende, regels:

- op een hoekperceel zullen gebouwen en/of erfafscheidingen uitsluitend in de gevellijn (drie zijden) staan, waarbij de hoek aan de zijkant van de gebouwen, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – beschermde gevelwand 2” minstens wordt gevormd door het pand;
- een zijgevel is vlak en bevat geen uitkragende dakrand en/of goot.

19.2.7 Ten aanzien van daken op de gebouwen gelden, onverminderd het gestelde in lid 19.2.1. tot en met 19.2.6., de volgende regels:

- een pand wordt voorzien van een kap;
 - bij toepassing van een lessenaarsdak, bij panden ter plaatse aangeduid als “specifieke bouwaanduiding – beschermde gevelwand 1”, bevindt het hoogste punt zich aan de voorkant;
 - een afgetopt zadeldak is niet toegestaan;
- de gevel (met uitzondering van een kap waarvan de noklijn haaks ligt op de voorgevellijn) mag niet gedeeltelijk worden doorgetrokken zodat de gevel onderdeel uitmaakt van de kapvorm;
- een gevel wordt altijd beëindigd door een dakrand.

19.2.8 Ten aanzien van het realiseren van garages gelden de volgende regels:

- er mogen geen garages worden aangelegd welke minder dan 10 parkeerplaatsen bevatten;
- de maximale bouwhoogte van een nieuw te bouwen parkeergarage (uitgezonderd de toegang) is ter plekke van de parkeerplaatsen 0,00 m + peil;
- de toegang tot de garage dient ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – beschermde gevelwand 2” plaats te hebben.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

19.4 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 19.2.1. en toestaan dat bredere percelen worden gerealiseerd, met een breedte van niet meer dan 11,00 m, mits:
 1. binnen de zone van 27,00 m slechts één perceel breder dan 7,20 m voorkomt;
 2. de minimale afstand tussen twee percelen die breder zijn dan 7,20 m, 4,50 m bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 19.2.5. sub a. en toestaan dat niet in de gevellijn wordt gebouwd, mits:
 1. de afstand van de gevellijn tot het gebouw niet minder dan 3,00 m bedraagt, en;
 2. op de gevellijn een erfafscheiding wordt gerealiseerd van niet minder dan 2,00 m;
- c. het bepaalde in lid 19.2.7. sub a. en toestaan dat een plat dak wordt gerealiseerd, mits:
 1. de goothoogte niet minder dan 0,50 m lager is dan de goothoogte van het naastgelegen pand (bestaand of nieuw);
 2. de naastgelegen panden zijn voorzien van een kap;
 3. het gebouw niet op een hoek van straten en/of grachten is gelegen;
 4. het aantal platte daken mag niet meer dan 30% bedragen van het aantal daken van een blok aaneengesloten bebouwing.

19.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de bovenverdieping van een gebouw ten behoeve van opslag;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage B.

19.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

19.6.1 Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen, ten behoeve van nieuwe doorbraken, extra dwarsstraten, doorgangen of stegen in de bestaan bebouwingsstructuur;
- b. het geheel of gedeeltelijk weghalen/slopen van hekwerken, beschoeiingen en kademuren langs het water;
- c. het schilderen of pleisteren van de in de perceelgrens gebouwde gevels van gebouwen en erfafscheidingsmuren;
- d. het aanleggen van inritten.

19.6.2 Het bepaalde in lid 19.6.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

19.6.3 De in lid 19.6.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de gronden.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 20 Anti-dubbeltelbepaling

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 21 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "seksinrichting";
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

- 22.1** Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:
- a. de bij recht in de regels gegeven (hoogte)maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die (hoogte)maten, afmetingen en percentages;
 - b. de bestemmingsplanbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. de bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
 - e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouw zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 46 meter;
 - f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals onder andere schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt verhoogd, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de totale bouwhoogte van het gebouw niet meer dan 1,5 meter bedraagt.
- 22.2** Een afwijking als bedoeld in lid 22.1, kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de verwerkelijking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de afwijking kan worden voorkomen.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Geluidzone - industrie

23.1.1 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kunnen worden als een geluidgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

23.1.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze gebiedsaanduiding, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidsgevoelige gronden en bouwwerken als geluidsgevoelig object.

23.2 Veiligheidszone – lpg

23.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

23.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

23.2.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" worden in ieder geval de volgende gebruiksvormen aangemerkt als strijdig met deze aanduiding:

- het gebruik van gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object (met uitzondering van het bestaande gebruik, voor zover het gebruik betreft dat niet reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 24 Overgangsbepalingen

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. 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

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. 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 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan “Stadshart Zuid 2012” van de Gemeente Den Helder

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 28 januari 2013.

De voorzitter,

De raadsgriffier,

.....

.....

