



Plan

BESTEMMINGSPLAN MOLENVLIET

ontwerp
Juni 2022

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Molenvliet

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Tuin	14
Artikel 5 Verkeer	15
Artikel 6 Water	16
Artikel 7 Wonen	17
Artikel 8 Woongebied	19
Artikel 9 Waarde - Archeologie 2	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 11 Algemene bouwregels	28
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	29
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 14 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 15 Overgangsrecht	33
Artikel 16 Slotregel	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Molenvliet van de gemeente Tholen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0716.bpMolenvlietTHO-OW01 met de bijbehorende regels.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een gebouw dat aangebouwd is aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw én dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding is van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw;

1.6 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie

1.9 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een KNA certificering.

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling.

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

het gedeelte van de oppervlakte van een bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak, dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten, met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 1m², buiten beschouwing blijven;

1.14 bedrijf

Een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.15 beleidsnota huisvesting internationale werknemers

De Beleidsnota huisvesting internationale werknemers van de gemeente Tholen zoals vastgesteld op 18 juni 2020, of, indien gewijzigd, dit gewijzigd beleid.

1.16 beperkt kwetsbaar object

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.17 besluit externe veiligheid inrichtingen

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor de externe veiligheid van inrichtingen, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.18 bestand

- bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Als bestand bouwwerk wordt ook aangemerkt een bouwwerk dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarbij de bouw aanvraag voor dat tijdstip is ingediend. Onder bestaande bouwwerken worden niet verstaan 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;

1.19 bestaande afstands-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.23 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.24 bijzonder kwetsbare objecten

objecten, zoals verzorgingstehuizen, ziekenhuizen, kinderdagverblijven, gesloten afdelingen van zorginstellingen en gevangenissen, die dienen tot (langdurig) verblijf en/of huisvesting van personen met een verminderde zelfredzaamheid als gevolg van een (geestelijke of lichamelijke) beperking of (een zeer lage of hoge) leeftijd, of daartoe gehinderd worden door een inbewaringstelling of penitentiaire maatregel;

1.25 bouwen

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

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak

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

1.31 bouwwerk

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

1.32 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwwerk, niet zijnde een gebouw.

1.33 bouwwijze

bebouwingstype van hoofdgebouwen (met name woningen), onder te verdelen in vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd, waarbij:

- onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, niet begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, aan één zijde begrensd door de scheidsmuur van een ander hoofdgebouw;
- onder aaneengebouwd wordt verstaan een rij hoofdgebouwen, aan twee zijden begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de rij beëindigen;
- onder gestapeld wordt verstaan een gebouw dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen

- woningen (appartementen) bestaat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- e. onder geschakeld wordt verstaan, een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

1.34 dakhelling

de hoek van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met het hellend dakvlak;

1.35 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.36 detailhandel

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

1.37 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.38 evenement

een gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.39 gebouw

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

1.40 gemengd

activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning (zoals atelier, creativiteitscentrum), detailhandel, niet zijnde een supermarkt, dienstverlening, kantoor, maatschappelijke voorziening (zoals gezondheidszorg, jeugdpvang, praktijkruimte, verenigingsleven, niet zijnde drugsopvang, religie, naschoolse opvang, onderwijs), wonen daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

1.41 gestapelde woningen

boven elkaar of nagenoeg boven elkaar gebouwde woningen;

1.42 gevel

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.43 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.44 hotel

een horecabedrijf, dat in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van nachtverblijf (boekings per nacht) inclusief service als schoonmaken, beddengoed en waar maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten.

1.45 huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.46 kamerverhuurbedrijf

het geheel van onzelfstandige woonruimten die bedrijfsmatig wordt verhuurd aan derden. Hiervan is sprake als een substantieel inkomen wordt verworven met de bedrijfsmatige activiteit en minimaal 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw(en) wordt benut ten behoeve van kamerverhuur;

1.47 kangoeroewoning

een woonvorm waarbij zorgbehoevenden, met behoud van hun zelfstandigheid, deel kunnen uitmaken van het huishouden van een mantelzorger. De woning bestaat uit een woning en een afhankelijke woonruimte, de hoofdwoning en buidel, die boven of naast elkaar zijn gesitueerd en die intern met elkaar verbonden zijn;

1.48 kantoor

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.49 kap

een dak of een gedeelte daarvan, dat bestaat uit hellende dakvlakken;

1.50 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.51 kwetsbaar object

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.52 logies

Het bieden van overnachtingen in bijvoorbeeld een pension of hotel.

1.53 logies met ontbijt

Een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, recreatieve voorziening voor kortdurend verblijf, voor uitsluitend logies en ontbijt en niet voor permanente bewoning.

1.54 niet-woonfunctie

een functie, gericht op gebruik van de gronden en/of opstallen voor andere doeleinden dan woondoeleinden;

1.55 nieuw

eerst aanwezig na de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.56 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.57 omgevingsvergunning

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

1.58 ondergeschikte bouwdelen

plinten, pilasters, kozijnen, risalieten, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, gevel of kroonlijsten, overstekende daken, liftschachten, goten, luifels, balkons, trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, koekoeken en hijsinrichtingen, zomede erkers en aan- of uitgebouwde entrees;

1.59 ondergronds

onder het niveau van aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

1.60 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.61 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.62 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.63 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.64 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.65 recreatiewoning (vakantiewoning)

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend recreatief door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt; onder recreatief verblijf wordt niet verstaan het verblijf noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden of arbeid.

1.66 SBI-code

de code volgens de Standaard Bedrijfsindeling 2008 die door overheid en bedrijfsleven wordt gebruikt om in statistieken bedrijven naar hun belangrijkste activiteit in te delen.

1.67 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.68 short stay

tijdelijke huisvesting voor een periode van een paar dagen tot een paar maanden (minder dan een jaar)

1.69 staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

de Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging die van deze regels deel uitmaakt

1.70 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt

1.71 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.72 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan

1.73 Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder zoals deze luidt ten tijde van de terinzagelegging van dit plan;

1.74 Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.75 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning, conform het begrip "woning".

1.76 woning

Een complex van ruimten, bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.77 zelfstandig bewonen

zelfstandig gebruik van een ruimte of gebouw als woning voor een afzonderlijk huishouden;

1.78 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.79 zorgwoningen

een gebouw dat bestaat uit meerdere wooneenheden, al dan niet zelfstandig, waarbij gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

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

2.2 bouwhoogte van een (schotel)antenne-installatie:

- a. ingeval van een vrijstaande installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde installatie: tussen de voet van de installatie en het hoogste punt van de installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. bij meerdere/ verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boei-boordhoogten wordt de goot- en/of boei-boordhoogte gemeten bij het dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
- c. bij toepassing van een lessenaarsdak wordt goothoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel: onder de gevel wordt tevens verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.

2.7 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.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

2.9 vloeroppervlakte:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, infiltratie;
- c. duikers en bruggen;
- d. paden, verhardingen, muren en grondkeringen;
- e. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. voorwerpen van beeldende kunst;
- h. ter plaatse van aanduiding 'Ontsluiting' is een ontsluiting toegestaan;

een en ander met de hierbij bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ballenvangers, ontmoetingsplaatsen, voet- en fietspaden geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag gebouwd worden en gelden de volgende regels:

	gebouwen en overkappingen	bouwwerk, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:	uitsluitend voor ontmoetingsplaatsen en voor nutsvoorzieningen	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:	3 m	-
1. bewegwijzering	niet van toepassing	4,5 m
2. straatmeubilair	niet van toepassing	3 m
3. van een mast of zuil ter plaatse van de aanduiding 'zend/ontvangstinstallatie'	niet van toepassing	58 m
4. lichtmasten en overige masten	niet van toepassing	9 m
5. ballenvangers	niet van toepassing	4 m
6. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde	niet van toepassing	3 m
7. vrijstaande antennemast	niet van toepassing	15 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:	15 m ²	-

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. paden en verhardingen;
- c. ontsluitingen.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden en parkeergelegenheid;
- b. groenvoorziening en beplanting;
- c. paden, verhardingen, muren en grondkeringen;
- d. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, infiltratie;
- e. duikers en bruggen;
- f. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. voorwerpen van beeldende kunst;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, geluidwerende voorzieningen, horecaterrassen, niet-permanente vent- en standplaatsen voor ambulante handel, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en de technische uitrusting van wegen - evenwel met uitzondering van motorbrandstofverkooppunten - worden gebouwd en gelden de volgende regels:

	gebouwen en overkappingen	bouwwerk, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:	uitsluitend voor ontmoetingsplaatsen en voor nutsvoorzieningen	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:	zie aanduiding 'maximale bouwhoogte'; en anders 3 m	-
1. bewegwijzering	niet van toepassing	4,5 m
2. straatmeubilair	niet van toepassing	3 m
3. lichtmasten en overige masten	niet van toepassing	9 m
4. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde	niet van toepassing	3 m
5. vrijstaande antennemast	niet van toepassing	15 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:	15 m ²	-

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - b. waterberging en infiltratie;
 - c. waterbeheersing en oeververbindingen;
 - d. ontsluitingswegen, verkeersruimte, duikers en bruggen;
 - e. voorwerpen van beeldende kunst;
- een en ander met de hierbij bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor Water bestemde gronden mogen ten dienste van de bestemming en met inachtneming van de keur van het waterschap uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, onder de voorwaarden dat

- a. gemalen, aanlegsteigers, duikers en bruggen zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 m;
- b. steigers mogen een lengte respectievelijk breedte hebben van ten hoogste 6 m / 1 m.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag is bevoegd om in het belang van de waterhuishouding en het waterbeheer nadere eisen te stellen omtrent de omvang en situering van aanlegsteigers.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logies met ontbijt;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, alsmede bouwwerken ten dienste van de bestemming en de technische uitrusting van wegen, water en groen.

7.2.1 Woningaantal

- a. op deze gronden mogen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. er is géén woning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- c. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtstbij gelegen) hoofdverkeersbaan met de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;

7.2.2 Maatvoering bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bijgebouwen, bedragen per bouwperceel ten hoogste;

- a. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt een hoogte van 3 m;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt een hoogte van 6 m;
- c. de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per maximaal; 100 m²

7.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt

- a. erfscheidingen: 2 m;
- b. lichtmasten: 5 m;
- c. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m;

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Herbouw bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 Bouwregels onder 7.2.2 juncto artikel 11.2 teneinde herbouw van bijgebouwen mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. maximaal 50 % van de oppervlakte- en/of inhoud van de gesloopte bebouwing mag worden teruggebouwd (op een andere locatie binnen het bouwperceel) met een maximum van 200 m² per bouwperceel (aanvullend op de toelaatbare oppervlakte van 100 m²);
- b. de goot- en bouwhoogte mag bij herbouw ten hoogste 3 m respectievelijk 6 m bedragen.

7.4 Specifieke gebruikersregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- b. het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van bewoning of het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logies met ontbijt is toegestaan in een woning en in een bijgebouw met inachtneming van de volgende regels:
 1. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving;
 2. de vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m²;

3. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
4. de activiteit is milieu hygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten;
5. zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', categorie A;
6. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- e. de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- f. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;

7.5 Afwijken van de gebruikersregels

7.5.1 Nieuwe Economische Dragers (NEDs)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers zoals opgenomen in Bijlage 2;
 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in Bijlage 2;
- b. de NED vindt plaats in bestaande gebouwen op het bestemmingsvlak;
- c. de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit
 1. de ruimtelijke uitstraling;
 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilität;
 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging behoort, mits is aangeboond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat;
 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfsseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
 5. de omvang van paardrijactiviteiten waarbij geldt dat maximaal één gebouw binnen een bouwvlak hiervoor benut mag worden en (groeps)lessen en horecamatige activiteiten niet zijn toegestaan;
- d. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- e. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- g. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen en beneden-bovenwoningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'
 - c. aan-huis-verbonden beroep
 - d. parkeren, verkeersruimte, paden en verblijfsgebieden;
 - e. ontsluitingswegen;
 - f. detailhandel, peuterspeelzaal, gezondheidscentrum, buurthuis, dan wel andere maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
 - g. commerciële voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
 - h. tuinen en erven;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
 - l. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, alsmede bouwwerken ten dienste van de bestemming en de technische uitrusting van wegen, water en groen.

8.2.1 Woningaantal

- a. het totaal aantal woningen mag binnen de bestemming niet meer bedragen dan 428;
- b. per bestemmingsvlak is op de plankaart ten hoogste het aangeduide maximum aantal wooneenheden toegestaan;
- c. het aantal woningen binnen de aanduiding 'gestapeld' bedraagt ten hoogste het aangeduide maximum aantal wooneenheden.

8.2.2 Maatvoering hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m);
- b. De bouwhoogte van gebouwen voor nutsvoorzieningen bedraagt een hoogte van 3m;
- c. De oppervlakte van gebouwen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 70% (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen);
- d. De oppervlakte van gebouwen voor nutsvoorzieningen bedraagt per gebouw ten hoogste 15m²;
- e. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap met een dakhelling van tenminste 40° en ten hoogste 80°;
- f. de breedte van de gezamenlijke dakkapellen op het dakvlak van de voorgevel van een gebouw bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van dat dakvlak.

8.2.3 Maatvoering bijgebouwen

Voor bijgebouwen, waaronder in elk geval aanbouwen, uitbouwen en uitbreidingen van de woning en overkappingen (hierna erfbebouwing) zijn begrepen, gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en uitbouwen van de woning mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd met uitzondering van een uitbouw met een diepte van maximaal 1,5 m, met dien verstande dat een resterende diepte van de voortuin van tenminste 2 m voor de uitbouw onbebouwd blijft;
- b. bijgebouwen bij vrijstaande en geschakelde twee-onder-een-kap woningen mogen niet minder dan 6 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. bijgebouwen bij rijenwoningen en beneden-bovenwoningen mogen niet minder dan 4 m achter de voorgevel of het

- verlengde daarvan, worden gebouwd;
- d. bijgebouwen bij vrijstaande en geschakelde woningen mogen niet minder dan 2 m uit de zijdelingse erfgrens of het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - e. bijgebouwen bij rijenwoningen, beneden-bovenwoningen en twee-onder-een-kap woningen mogen niet minder dan 1 m uit de zijdelingse erfgrens of het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - f. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, respectievelijk 6 m;
 - g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3m;
 - h. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen met een andere bouwwijze dan 'gestapeld' bedraagt ten hoogste:
 - 1. 60 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, kleiner of gelijk aan 200 m² ;
 - 2. 80 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, groter dan 200 m² en kleiner of gelijk aan 500 m² ;
 - 3. 100 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, groter dan 500 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m² ;
 - 4. 125 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, groter dan 1.000 m² ;

8.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt
 - 1. licht- en vlaggenmasten en antennemasten: 9 m;
 - 2. schotelantennes: 6 m;
 - 3. speel- en spelvoorzieningen in openbaar gebied: 5 m;
 - 4. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m;

8.3 Ondergronds bouwen en -aanleggen

8.3.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, geen beperkingen.

8.3.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- 1. Ondergrondse bouwwerken in de vorm van zwembaden zijn toegestaan, tot een maximale bouwhoogte van 0,50 meter;
- 2. Voor het bouwen van overige ondergrondse bouwwerken geldt dat alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat
 - a. ondergronds bouwen niet is toegestaan onder vrijstaande bijbehorende bouwwerken, dit met uitzondering van inpandige zwembaden;
 - b. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen.

8.4 Nadere eisen

Situering, goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat

- a. daardoor de gebruikswaarde van het bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) bijgebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 8.2.3 en 8.2.4 ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

Indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met

1. de bebouwingkarakteristiek van de omgeving en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
2. de parkeerbalans;
3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

8.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, onder de voorwaarde dat de afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar is en geen onevenredige consequenties heeft voor de verkeersveiligheid, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 8.2.1 sub b voor het afwijken van het aangeduide maximum aantal wooneenheden dat binnen het bestemmingsvlak is toegestaan, met dien verstande dat het in 8.2.1 sub a genoemde totaal aantal woningen binnen de bestemming niet wordt overschreden;
- b. het bepaalde in 8.2.2 sub a voor een maximum goothoogte van 9 m dan wel een maximum bouwhoogte van 15 m;
- c. het bepaalde in 8.2.2 sub e voor het plat afdekken van woningen dan wel voor een kleinere of grotere dakhelling;
- d. het bepaalde in 8.2.3 sub a bij woningen op een hoekperceel voor de bouw van een uitbouw voor de voorgevel of het verlengde daarvan met een grotere omvang;
- e. het bepaalde in 8.2.3 sub b voor het situeren van bijgebouwen bij vrijstaande en geschakelde woningen op een afstand van minder dan 6 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan;
- f. het bepaalde in 8.2.3 sub c voor het bouwen van bijgebouwen op een afstand van minder dan 4 m achter de voorgevellijn;
- g. het bepaalde in 8.2.3 sub i voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen.
- h. het bepaalde in 8.2.4 voor het bouwen van een balustrade op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat
 1. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag mag reiken;
 2. de bouw geen afbreuk mag doen aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van aangrenzende percelen;

8.6 Specifieke gebruiksregels

8.6.1 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

8.6.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen

Uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in een woning en in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving.
- b. de vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m².
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend.
- d. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving.
- e. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- f. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

8.6.3 Strijdig gebruik

Als een gebruik strijdig met de bestemming wordt bedoeld:

- a. het gebruik van een woning door meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van een logiesfunctie als onzelfstandige woonruimte;
- c. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte;
- d. opslag en verkoop van vuurwerk.

8.7 Afwijken van de gebruiksregels

8.7.1 Verkeer

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de aanduiding 'verkeer' op de verbeelding in enige richting te verschuiven, met dien verstande dat de verschuiving mag plaatsvinden over een afstand van ten hoogste 5 m.

8.7.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroep, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in een woning en in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

1. De activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving.
2. De vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m².
3. Het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend.
4. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' categorie A.
5. Het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
6. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

8.7.3 Onzelfstandige wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 6.6.4 ten behoeve van het bestaan van onzelfstandige wooneenheden, al dan niet ten behoeve van bijzondere woonvormen, verleend indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. per woning zijn maximaal 4 onzelfstandige wooneenheden toegestaan;
- b. per onzelfstandige wooneenheid mag maximaal 1 persoon worden gehuisvest;
- c. per straat mag maximaal 2% van de woningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte worden gebruikt;
- d. aansluitende percelen kunnen niet beide gebruikt worden voor onzelfstandige wooneenheden;
- e. voor de berekening van het toegestane maximum aantal onzelfstandige wooneenheden per straat en/of woongebouw geldt, dat een afronding naar beneden op een geheel getal dient plaats te vinden, met dien verstande dat altijd tenminste één onzelfstandige wooneenheid per straat en/of woongebouw is toegestaan;
- f. er wordt in voldoende parkeerruimte voorzien, volgens de geldende parkeernormen van de gemeente;
- g. er wordt voorzien in een door de gemeente goedgekeurd beheerplan;
- h. het gebruik mag geen onevenredige belemmeringen opleveren voor het bestaande woon- en leefklimaat en gebruiksfuncties van omliggende percelen;
- i. het initiatief past binnen de algemene beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers.

Aan een vergunning kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

8.8 Wijzigingsbevoegdheid

8.8.1 Onzelfstandige wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het percentage in 8.7.3 sub c te verhogen, met dien verstande dat

- a. de parkeersituatie niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast; het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

8.8.2 Complex onzelfstandige wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning het bepaalde in 6.6.4 te wijzigen ten behoeve van het bestaan van een complex onzelfstandige wooneenheden, al dan niet ten behoeve van zorggerelateerde woonvormen, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de parkeersituatie niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast; het woon- en

leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
Aan een vergunning kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de versterking niet meer dan 250 m² bedraagt;
 3. ter plaatse van de functeaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie vrijstellingsdiepte 70 cm'. een bouwwerk dat niet dieper dan 70 cm wordt geplaatst.

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

9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de functeaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie vrijstellingsdiepte 40 cm'. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- a. ter plaatse van de functeaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie vrijstellingsdiepte 70 cm'. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 70 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 in acht is genomen;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie vrijstellingsdiepte 40 cm'. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie vrijstellingsdiepte 70 cm'. niet dieper reiken dan 70 cm onder het maaiveld;
- f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

11.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is 11.2 a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken:

- van aan-, uit- of bijgebouwen voor het zelfstandig bewonen;
- van aan-, uit- of bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- van de gronden voor seksinrichtingen.
- verkoop/opslag van vuurwerk

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Maten, bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken of bestemmingen dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.2 Woningaantallen

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van artikel 8.2.1 Woningaantal voor een hoger aantal wooneenheden binnen het plangebied, met dien verstande dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernota en er geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de omgevingsvergunning ter afwijking bestaan.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangeboden dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in het vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Tholen 2009-2018'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

14.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

14.3 Beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmetingen en de vormgeving van bebouwing, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erscheidingen, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met

- het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het "Beeldkwaliteitsplan Molenvliet", welke is opgenomen als Beeldregieplan Molenvliet;
- de bebouwingskarakteristiek van de fysieke leefomgeving;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- nadere eisen zoals bedoeld in dit lid onder a kunnen ook worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

14.4 Duurzame ontwikkeling

14.4.1 Laadpalen openbaar

De realisatie en gebruik van laadpalen en het gebruik van laadkabels in de openbare ruimte is toegestaan, met dien verstande dat

- ter plaatse een parkeerplaats aanwezig is;
- de elektrische kabel om het elektrische voertuig van stroom te voorzien moet in goede staat zijn;
- er mag geen elektrische kabel over de openbare weg (rijbaan/fietspad) gelegd worden;
- de elektrische kabel mag maximaal 3 meter over het trottoir liggen, waarbij de afstand wordt gerekend vanaf de laadpaal tot aan het elektrische voertuig;
- de elektrische kabel moet, voor zover en zoveel mogelijk, langs het trottoir liggen;
- de elektrische kabel moet, als deze op het trottoir wordt gelegd, op een deugdelijke wijze afgedekt zijn met een kabelmat ter voorkoming van hinder en/ of mogelijke ongevallen voor andere gebruikers van het trottoir.

14.4.2 Laadpalen eigen terrein

De realisatie en het gebruik van laadpalen op eigen terrein en het gebruik van laadkabels (in de openbare ruimte) is toegestaan, met dien verstande dat

- de openbare parkeerplaats moet direct grenzen aan het trottoir of eigen perceel;
- de openbare parkeerplaats kan niet geclaimd worden en blijft te allen tijde beschikbaar als openbare parkeerplaats;
- de elektrische kabel om het elektrische voertuig van stroom te voorzien moet in goede staat zijn;
- er mag geen elektrische kabel over de openbare weg (rijbaan/fietspad) gelegd worden;
- de elektrische kabel mag maximaal 10 meter over het trottoir liggen, waarbij de afstand wordt gerekend vanaf de grens van het eigen terrein tot aan het elektrische voertuig;
- de elektrische kabel moet, voor zover en zoveel mogelijk, langs het trottoir liggen;
- de elektrische kabel moet op een deugdelijke wijze afgedekt zijn met een kabelmat ter voorkoming van hinder en/ of

- mogelijke ongevallen voor andere gebruikers van het trottoir;
- h. de realisatie van laadpalen en het gebruik van laadkabels is toegestaan, mits ter plaatse een parkeerplaats aanwezig is.

14.4.3 Opwekking en levering van duurzame energie

In de bestemmingen zijn de bouw en het gebruik van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie waaronder warmte-koude-opslag als ondergeschikte functie begrepen, onder de voorwaarde dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Met ondergeschikte functie wordt bedoeld dat de duurzame energieopwekking zowel wat betreft het gebruik van de percelen en gebouwen als wat betreft ruimtelijke uitstraling niet de boventoon mag gaan voeren en het karakter van de hoofdbestemming niet mag gaan bepalen.

Voor de realisatie van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie, dient bij het bevoegd gezag een melding te worden ingediend.

Voor de realisatie gelden de volgende regels:

- a. de voorziening levert geen beperkingen op voor natuur en milieu;
- b. de voorziening levert geen negatieve effecten op voor de waterhuishouding of de bodemkwaliteit;
- c. de voorziening kevert geen beperkingen op voor nabijgelegen voorzieningen.

14.4.4 Innovaties duurzaamheid en klimaat

Bij omgevingsvergunning zijn in afwijking van de bouwregels in Hoofdstuk 2, bouwwerken toegestaan die innovatieve duurzaamheid en klimaatadaptatie bevorderen, met dien verstande dat

- a. de bouwwerken geen beperkingen opleveren voor natuur en milieu;
- b. de bouwwerken geen negatieve effecten opleveren voor de waterhuishouding en bodemkwaliteit;
- c. de bouwwerken geen beperkingen opleveren voor nabijgelegen woningen en voorzieningen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Algemeen

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

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

15.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 15.1.1 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in 12.1, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. 12.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Molenvliet

