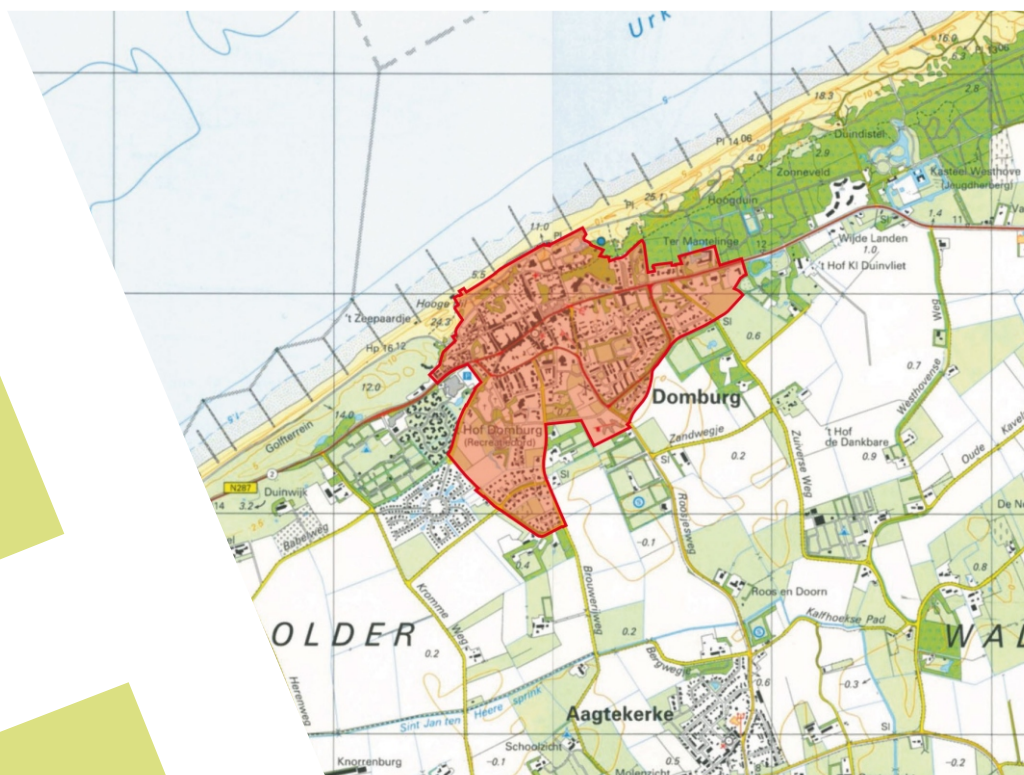


Veere

Kom Domburg



bestemmingsplan

Kom Domburg

Veere

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0717.0022BPDbgAp-VG01

projectnummer:
0717.008317.00

opdrachtleider:
ing. J.C.C.M van Jole

planstatus

datum:
15-12-2011

status:
vastgesteld



regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0717.0022BPDbgAp-VG01 met de bijbehorende regels.

1.2 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.

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning of in een bijbehorend bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7 afdekfolie

folie die op de bodem wordt aangebracht ter verbetering van de microklimatologische omstandigheden om de groei van gewassen onder de folie te bevorderen.

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van agrarische producten door middel van:

- a. het telen van gewassen, waaronder begrepen fruit- en houtteelt;

- b. het houden of fokken van dieren;
nader te onderscheiden in:
- c. grondgebonden bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1 meter;
- d. kassenbedrijf: een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. niet-grondgebonden bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel, waaronder begrepen:
 - 1. intensieve veehouderij: zijnde een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt van slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang;
 - 2. intensieve tuinbouw in gebouwen: zijnde een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel in gebouwen en (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
 - 3. de teelt van slakken, wormen;
- f. aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen, waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen.

1.9 agrarisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het agrarisch gebied, zoals de agrarische adviescommissie voor de provincie Zeeland.

1.10 antennedrager

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

1.11 antenne-installatie

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

1.12 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 opgravingsbevoegdheid.

1.13 archeologisch onderzoek

onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden, gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak.

1.15 bebouwing

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

1.16 bedrijf

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

1.17 bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.18 bedrijfswoning

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

1.19 bestaande bouwwerken

bouwwerken die bestaan of kunnen worden gebouwd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.23 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26 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 woonfuncties geschikt of geschikt te maken is, met uitsluiting van vertrekken onder de begane grondvloer, zoals een kelder, souterrain en onderbouw.

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 bijgebouw

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

1.32 brutovloeroppervlak

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

1.33 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.34 containervelden

al dan niet verharde percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten.

1.35 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.36 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen.

1.37 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt.

1.38 detailhandel

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

1.39 detailhandel in volumineuze goederen

a. brand- of explosiegevaarlijke goederen;
 b. auto's, motoren, keukens, badkamers, boten, caravans en landbouwwerktuigen;
 c. tuinbenodigdheden;
 d. grove bouwmaterialen;
 e. meubels en woninginrichtingsartikelen;
 en in combinatie daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen, onderhoudsmiddelen en / of materialen.

1.40 dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en / of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes, autorijscholen en videotheken.

1.41 evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur, die (inclusief opbouw en afbraak) langer duren dan 10 dagen per evenement.

1.42 gebouw

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

1.43 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.44 horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van dranken en / of etenswaren, teneinde deze ter plaatse te nuttigen, al dan niet in combinatie met:
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.45 inwoning

het (ondergeschikte) gebruik van een deel van een aanwezige woning voor de mantelzorg zonder dat daarbinnen (de mogelijkheid van) een nieuwe zelfstandige woning ontstaat.

1.46 kantoor / praktijk(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig / bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.47 kampeermiddel

niet als een bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.48 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of in een bijbehorend bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning en het woon-perceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.49 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.50 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.51 landschaps- en natuurdeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landschap en natuur.

1.52 mantelzorg

de zorg bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald wordt verleend door gezinsleden, buren of vrienden aan personen die – door welke oorzaak dan ook – vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben.

1.53 milieudeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van milieu.

1.54 molendeskundige

de vereniging De Zeeuwse Molen of de Hollandsche Molen dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake molens.

1.55 natuurwaarde

een aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.56 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.57 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, telefooncellen, abri's en apparatuur voor telecommunicatie.

1.58 overkapping

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

1.59 peil

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.60 pension

een gebouw, bestemd om gelijktijdig door meerdere gezinnen of daarmee gelijk te stellen groepen van personen te worden gebruikt voor verblijfsrecreatie.

1.61 platte dakafdekking

een horizontaal of nagenoeg horizontaal vlak met een dakhelling van maximaal 3° ter afdekking van een gebouw.

1.62 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend 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.

1.63 samenhangend straat- en bebouwingsbeeld

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- d. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.

1.64 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.65 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' die deel uitmaakt van deze regels.

1.66 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die deel uitmaakt van deze regels.

1.67 terrasoverkapping

de overkapping van een terras van een horecagelegenheid.

1.68 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf zoals een recreatiewoning, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.69 verkoopvloeroppervlak (vvo)

de verkoopruimte, dat wil zeggen de voor het winkelend publiek toegankelijke ruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter de toonbanken en kassa's.

1.70 volumineuze goederen

- a. brand- of explosiegevaarlijke goederen;
- b. auto's, motoren, keukens, badkamers, boten, caravans en landbouwwerktuigen;
- c. tuinbenodigdheden;
- d. grove bouwmaterialen;
- e. meubels en woninginrichtingsartikelen;

en in combinatie daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen, onderhoudsmiddelen en / of materialen.

1.71 voorgevel van een gebouw

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw. Indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel), bepaalt het bevoegd gezag welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd.

1.72 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige dan wel met de aanduiding 'gevellijn' aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.73 Wgh-inrichtingen

bedrijven als genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels 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 antenne-installatie

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

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

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 het bouwwerk.

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiks vloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor toeristisch-recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en paardrijden;
- b. het behoud, herstel en / of versterking van het karakter van het gebied als agrarische randzone;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': tevens het behoud, herstel en / of versterking van de aanwezige landschappelijke waarden, bestaande uit het open, nage-noeg onbebouwd karakter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bunker': tevens voor het behoud en / of herstel van de cultuurhistorische waarden van de aanwezige bunker;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen Weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

3.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;

3.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Gebruik van gronden en bouwwerken*

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. fruitteelt ter plaatse van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder begrepen) is niet toegestaan;
- b. containervelden zijn niet toegestaan;
- c. het aanbrengen van afdekfolies is niet toegestaan, behalve voor een aaneengesloten jaarlijkse periode van 4 maanden;
- d. mestbassins of waterbassins te realiseren en te gebruiken is niet toegestaan;
- e. evenementen zijn toegestaan;
- f. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

3.4.1 *Aanlegverbod werken of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning*

Het is uit oogpunt van de aanwezige landschappelijke waarden verboden op of in gronden met de aanduiding 'landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van gronden met houtgewassen die bij de inwerkingtreding van het plan niet reeds met houtgewassen beplant waren.

3.4.2 *Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal beheer of onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 3.2 in acht is genomen.

3.4.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn alleen toegestaan indien daardoor de in lid 3.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:

- a. niet worden aangetast of niet significant worden, of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen;
- b. met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt.

3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen

3.5.1 Uitvoeringsverbod voor het slopen zonder omgevingsvergunning

Het is verboden gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bunker' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen te slopen.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend opslagactiviteiten ten behoeve van bedrijven behorend tot ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne': uitsluitend een brandweerkazerne;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen Weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobox': tevens voor autoboxen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf': uitsluitend een autobedrijf;
- g. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

4.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakhellingen, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

4.2.3 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m²;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 3 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m;

- f. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 *Gebruik van gronden en bouwwerken*

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;
- c. ondergeschikte verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag daarvan is niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
- g. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- h. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren is toegestaan voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in lid 4.1 toegestane gebruik;
- i. evenementen zijn toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan.

4.3.2 *Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;

- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

4.3.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 4.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. de aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;
- g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in lid 4.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- g. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- h. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of aan de genoemde criteria voor het afwijken van de gebruiksregels is voldaan.

4.4.2 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;

- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 4.2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

Artikel 5 Cultuur en Ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. atelier, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, muziektheater;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4': tevens voor detailhandel, maatschappelijk in de vorm van bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven en religie en voor wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen Weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- d. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, nutsvoorzieningen, en (ontsluitings)wegen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

5.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvak gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

5.2.3 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m²;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 3 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m;
- f. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- h. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 *Gebruik van gronden en bouwwerken*

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 5.1 onder a is detailhandel uitsluitend toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel is van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 5.1 genoemde bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-4' gelden de volgende specifieke gebruiksregels:
 - 1. wonen is niet toegestaan op de begane grond;
 - 2. het aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste 4;
 - 3. detailhandel en maatschappelijk is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- c. horeca is uitsluitend toegestaan voor zover:
 - 1. dit een ondergeschikt bestanddeel is van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 5.1 genoemde bestemming;
 - 2. voorkomend in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - 3. het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak, met een maximum van 30 m²;
- d. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- e. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren is toegestaan, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in lid 5.1 toegestane gebruik;
- f. evenementen zijn toegestaan.

5.3.2 *Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;

- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

5.3.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 5.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. de aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;
- g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 5.2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor kantoren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens voor dienstverlening;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens voor verblijfsrecreatie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen Weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- g. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

6.2.2 Algemeen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m²;
- e. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m² toegestaan;
- f. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

6.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m.
- e. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:

1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

6.3.1 *Bebouwen van erf tot 75%*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder d voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 *Gebruik van gronden en bouwwerken*

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- b. opslag van en detailhandel in consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. verkooppunten van motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- d. het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
- e. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- f. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren is toegestaan, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in lid 6.1 toegestane gebruik;
- g. horeca is toegestaan voor zover:
 1. dit een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 6.1 genoemde bestemming;
 2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
 3. het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak, met een maximum van 30 m².
- h. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is ten hoogste 1 verblijfsrecreatieve eenheid toegestaan;
- i. evenementen zijn toegestaan.

6.4.2 *Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

6.4.3 *Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf*

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 6.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. de aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;
- g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 *Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 6.2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ateliers;
- b. bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- c. cultuur en ontspanning;
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening,
- f. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1c': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- i. kantoren;
- j. maatschappelijk in de vorm van bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven en religie;
- k. wonen;
- l. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'erf': voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens voor verblijfsrecreatie;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen Weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- p. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, sport-, speel- en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

7.2.2 Algemeen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m²;
- e. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m² toegestaan;
- f. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

7.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m;
- e. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan indien:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder d voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- c. opslag van en detailhandel in consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. het bedrijfsvloeroppervlak van een detailhandelsvestiging bedraagt ten hoogste 500 m²;
- e. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. verkooppunten van motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.
- g. het aantal horecabedrijven bedraagt ten hoogste 25;
- h. gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en / of speeltuin is niet toegestaan;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;

- j. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- k. het verhuren van kamers in (bedrijfs)woningen door particulieren is toegestaan, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in lid 7.1 toegestane gebruik;
- l. evenementen zijn toegestaan.

7.4.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

7.4.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 7.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. de aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;
- g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in lid 7.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 7.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 7.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- g. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- h. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of aan de genoemde criteria voor het afwijken van de gebruiksregels is voldaan.

7.5.2 Vergroten aantal horecavestigingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 7.4.1 onder g voor het toelaten van extra horecavestigingen met inachtneming van het volgende:

- a. afwijken is uitsluitend toegestaan voor horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. het aantal horecavestigingen binnen het gebied met de bestemming Gemengd bedraagt ten hoogste 28;
- c. de gevelbreedte van panden wordt niet vergroot;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.

7.5.3 Overige horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 onder f, g en/of h voor de uitoefening van een horecabedrijf dat niet in de Staat van Horeca-activiteiten is genoemd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afwijken is uitsluitend toegestaan ter plaatse van een horecavestiging die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig is;
- b. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de ter plaatse ten hoogste toelaatbare categorie van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

7.5.4 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een (bedrijfs)woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 7.2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

7.5.5 Realisatie van een terras of speeltuin

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.1 onder h voor het realiseren van een terras of speeltuin op het achtererf van horecabedrijven, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

7.5.6 Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 7.1 voor het toelaten van verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel met inachtneming van het volgende:

- a. verblijfsrecreatie is niet toegestaan op de begane grond van gebouwen.
- b. op eigen terrein of aantoonbaar elders is voorzien in ten minste 1 parkeerplaats per verblijfsrecreatieve eenheid;
- c. aangetoond wordt dat de exploitatie van verblijfsrecreatie gekoppeld is aan de bedrijfsvoering van de horeca of detailhandelsfunctie en deze als zodanig samen een economische eenheid vormen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, sport- en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens een overloopparkerterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen Weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd: gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

8.2.2 Algemeen

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- e. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn toegestaan.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1c': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2': horecabedrijven uit categorie 1a, 1b, 1d en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1', 'specifieke vorm van gemengd - 2' en 'specifieke vorm van gemengd - 3': tevens voor verblijfsrecreatie en wonen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen Weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pension': een pension;
- g. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

9.2.2 Algemeen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m²;
- e. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m² toegestaan;
- f. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°;
- g. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 1', 'specifieke vorm van gemengd - 2' en 'specifieke vorm van gemengd - 3' geldt in afwijking van het bepaalde onder 1.59 onder c dat het peil als volgt wordt gemeten:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -2' en de meest naar de Badhuisweg gekeerde aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1': de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande afgewerkte maaiveld dat aansluit op deze aanduidingen en de Badhuisweg;

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -3' en de meest naar de Boulevard van Schagen gekeerde aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1': de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande afgewerkte maaiveld dat aansluit op deze aanduidingen en de Boulevard van Schagen.

9.2.3 *Gebouwen*

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 3 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m;
- f. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

9.3 **Afwijken van de bouwregels**

9.3.1 *Bebouwen van erf tot 75%*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder d voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

9.4 **Specifieke gebruiksregels**

9.4.1 *Gebruik van gronden en bouwwerken*

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en / of speeltuin is niet toegestaan;

- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
- c. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- d. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren is toegestaan, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in lid 9.1 toegestane gebruik;
- e. evenementen zijn toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' gelden de volgende regels:
 - 1. horeca is uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag;
 - 2. verblijfsrecreatie en wonen is uitsluitend toegestaan op de tweede en volgende bouwlagen.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' gelden de volgende regels:
 - 1. horeca is uitsluitend toegestaan op de eerste en tweede bouwlaag;
 - 2. verblijfsrecreatie en wonen is uitsluitend toegestaan op de derde bouwlaag.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' geldt dat horeca niet is toegestaan.

9.4.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

9.4.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 9.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. de aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;
- g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Afwijken voor hogere categorie Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder a, b en c voor het toelaten van een horecabedrijf dat voorkomt in één categorie hoger dan toelaatbaar in de Staat van Horeca-activiteiten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in lid 9.1 onder a, b en c genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

9.5.2 Overige horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 voor de uitoefening van een horecabedrijf dat niet in de Staat van Horeca-activiteiten is genoemd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in lid 9.1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

9.5.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 9.2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

9.5.4 Realisatie van een terras of speeltuin

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4.1 onder a voor het realiseren van een terras of speeltuin op het achtererf van horecabedrijven, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. De bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen Weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens voor dienstverlening;
- d. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

10.2.2 Algemeen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m²;
- e. indien de toelaatbare bebouwde oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m² toegestaan;
- f. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

10.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m;
- e. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

10.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

10.3 **Afwijken van de bouwregels**

10.3.1 *Bebouwen van erf tot 75%*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder d voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

10.4 **Specifieke gebruiksregels**

10.4.1 *Gebruik van gronden en bouwwerken*

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren is toegestaan, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in lid 10.1 toegestane gebruik.

10.4.2 *Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

10.4.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 10.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. de aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;
- g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 10.2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, religie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': uitsluitend een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens het behoud van de beeldbepalende en cultuurhistorische molen Weltevreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen Weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1': uitsluitend voor zorgwoningen, woonzorgvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van de gezondheidszorg;
- g. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, jongerenontmoetingsplaatsen, sport-, speel- en nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

11.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m²;
- e. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

11.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m.
- e. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet

meer bedraagt dan:

1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel is van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 11.1 genoemde bestemming;
- b. horeca is uitsluitend toegestaan voor zover:
 1. dit een ondergeschikt bestanddeel is van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 11.1 genoemde bestemming;
 2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
 3. het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak, met een maximum van 30 m²;
- c. per maatschappelijke voorziening als bedoeld in lid 11.1 onder a is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- d. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren is toegestaan, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in lid 11.1 toegestane gebruik;
- e. evenementen zijn toegestaan.

11.3.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

11.3.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 11.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. de aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;
- g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 11.2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en herstel en ontwikkeling van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, wandelpaden, strandovergangen en nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het vellen of rooien van houtgewas;
- e. het bebossen of beplanten van gronden;
- f. het graven of afdammen van sloten of greppels met een bodemdiepte van meer dan 0,50 m beneden het maaiveld, het aanbrengen van drainage dan wel het diepploegen;
- g. het gebruik van bestrijdings- en / of bemestingsmiddelen;
- h. het storten en lozen van specie.

12.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 12.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal beheer of onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn.

12.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.3.1 zijn alleen toegestaan indien daardoor de in lid 12.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:

- a. niet worden aangetast of niet significant worden, of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen;
- b. met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt.

Artikel 13 Recreatie - Dagrecreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals jongerenontmoetingsplaatsen ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen, water en nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

13.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

13.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- c. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 10 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn toegestaan.

Artikel 14 Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens voor detailhandel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend voor garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2': tevens voor horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor kantoren;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-pension': tevens een pension;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een ondergrondse parkeergarage;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen Weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals sport-, spel- en speelvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

14.2.2 Algemeen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m²;
- d. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder c minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m² toegestaan;
- e. het aantal recreatiewoningen per bouwvlak bedraagt het aantal dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van het plan aanwezig of in uitvoering is;
- f. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' bedraagt het aantal parkeerplaatsen ten minste 53.

14.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte; indien geen bouwhoogte is aangegeven bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld

- worden gebouwd;
- d. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.
 - e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd.

14.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- h. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- i. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 10 m;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

14.3 **Specifieke gebruiksregels**

14.3.1 *Gebruik van gronden en bouwwerken*

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel, horeca en kantoren zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. het bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel bedraagt ten hoogste 350 m²;
- c. het bedrijfsvloeroppervlak voor horeca bedraagt ten hoogste 420 m²;
- d. het bedrijfsvloeroppervlak voor kantoren bedraagt ten hoogste 100 m².

14.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

14.4.1 *Omzetting recreatiewoning in permanent wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2' wijzigen in de bestemming "Wonen" met inachtneming van de volgende regels:

- a. indien de recreatiewoning niet direct grenst aan een bestaand hoofdgebouw voor permanente bewoning, worden de recreatiewoning en bijbehorende gronden voorzien van de aanduiding 'erf';
- b. indien de recreatiewoning op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan wél direct grenst aan een bestaand hoofdgebouw voor permanente bewoning, mag deze recreatiewoning ook worden gebruikt voor vergroting van dit hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 1. de bestaande horizontale afmetingen niet mogen worden vergroot;
 2. de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte en bouwhoogte van gebouwen mag worden verhoogd tot ten hoogste de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte en bouwhoogte ter plaatse van het bedoelde hoofdgebouw,
 3. in de nieuwe situatie sprake moet zijn van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op een bouwvlak met de aanduiding 'erf' bedraagt ten hoogste 50% van het bouwvlak en 60 m²;

- d. de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast, indien is gebleken dat er geen milieubelemmeringen zijn voor de bestemming Wonen;
- e. planwijziging wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Sport

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden, tennisbanen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, parkeervoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen en (ontsluitings)wegen.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

15.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

15.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 10 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

16.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen voor nutsvoorzieningen, met inachtneming van het volgende:

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen.

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals pleinen, horecaterrassen, markten, niet-permanente vent- en standplaatsen voor ambulante handel, parkeervoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, sport-, en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en reclame-uitingen.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

17.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd: gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

17.2.2 Gebouwen

De oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m² en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een terrasoverkapping ten behoeve van horeca vóór de voorgevel van het aansluitende gebouw is niet breder dan de voorgevel van het betreffende gebouw zoals deze op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig was;
- b. een terrasoverkapping zoals bedoeld onder a heeft ten hoogste drie wanden, de gevel van het aansluitende gebouw daarbij inbegrepen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- e. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 10 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn toegestaan.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels, wateraanvoer en -afvoer, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen Weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van overkappingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend voor garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf': voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pension': een pension;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen weltevreden als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

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

19.2.1 Algemeen

- a. binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend garages en bergplaatsen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van gronden buiten het bouwvlak en zonder aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- f. gronden met de aanduiding 'erf' mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met een maximum van 60 m² per bouwperceel;
- g. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder f minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m² toegestaan;
- h. indien de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aangegeven aantal;
- i. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 65°;
- j. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

19.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden hoofdgebouwen met ten minste drie aaneen gebouwd;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden hoofdgebouwen aan ten hoogste één zijde gebouwd:
 1. tegen de hoofdgebouwen op de aangrenzende bouwpercelen óf;
 2. al dan niet door middel van aan- of uitbouwen tegen de hoofdgebouwen of aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen niet gebouwd tegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- f. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt op de gronden met de volgende aanduidingen ten minste:
 1. 'twee-aaneen' en 'geschakeld': aan één zijde 3 m;
 2. 'vrijstaand': 3 m;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen.

19.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 7 m;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'geschakeld' wordt de voorgevel van een aan- en uitbouw en van een bijgebouw ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd.

19.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- e. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- h. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

19.3 Specifieke gebruiksregels

19.3.1 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;

- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

19.3.2 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 19.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. de aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;
- g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

19.4.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 19.2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

Artikel 20 Waarde – Archeologie - 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

20.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische 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 overlegd waarin de archeologische waarde 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 regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een 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 met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, anders dan op grond van een peilbesluit van het waterschap;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

20.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 20.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 20.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.3.1. nodig is.

20.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

20.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

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

20.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in lid 20.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 20.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 50 m² bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.4.1. nodig is.

20.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals in lid 20.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;

- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 - 2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

20.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 20.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

20.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 20.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 21 Waarde – Archeologie - 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming 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 overlegd waarin de archeologische waarde 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 regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een 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 met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, anders dan op grond van een peilbesluit van het waterschap;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

21.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 21.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 21.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.3.1. nodig is.

21.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

21.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

21.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

21.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 21.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

21.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 21.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 22 Waarde – Archeologie - 4

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming 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 overlegd waarin de archeologische waarde 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 regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een 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 met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, anders dan op grond van een peilbesluit van het waterschap;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

22.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 22.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 22.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.3.1. nodig is.

22.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 22.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

22.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

22.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

22.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 22.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

22.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 22.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - primair bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen, zoals waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2 onder c met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;
- c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 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 25 Algemene bouwregels

25.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt en de breedte ten hoogste 3 m.

25.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 dakhelling, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt:
 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. In geval van herbouw is lid 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 26 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 Molenbiotoop

27.1.1 Bouwregels

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen Weltevreden wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/50 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen rechtstreeks toegestaan:
 1. het betreft vervanging van een bestaand bouwwerk met een grotere hoogte;
 2. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de hoogte en breedte blijven binnen de hoogte en breedte van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
 - het oprichten van een bouwwerk is uitsluitend toegestaan, voor zover dit mogelijk is op basis van de overige voor deze bestemming geldende bestemming.

27.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.2.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' binnen een afstand van 400 m tot het middelpunt van de molen Weltevreden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b. het ophogen van gronden.

27.2.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 27.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan of het laagste punt van een zuiver verticaal staande wiek van de molen Weltevreden.

27.2.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.
- b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molendeskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het huidige en / of toekomstige functioneren van de molen Weltevreden als werktuig door windbelemmering en / of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

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 dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

29.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

29.2 Wijzigen naar Gemengd

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' de bestemming wijzigen in de bestemmingen 'Gemengd', met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid dient in één keer voor het gehele gebied te worden toegepast;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen;
- d. het maximaal aantal functies/bebouwingseenheden op de begane grond bedraagt ten minste 3 en ten hoogste 5;
- e. van het aantal te ontwikkelen eenheden is ten hoogste 50% van de eenheden bedoeld voor horecavestigingen en ten hoogste 50% van de eenheden voor detailhandelsvestigingen.
- f. gebouwen worden in de voorgevelrooilijn gebouwd;
- g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11 m;
- i. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 15 m;
- j. het gevelbeeld bestaat uit verschillende gevelbreedtes;
- k. de gebouwen aan de zijde van de Badstraat worden aaneen gebouwd;
- l. hoofdgebouwen zijn voorzien van een zadeldak, bij voorkeur evenwijdig met de Badstraat;
- m. het brutovloeroppervlak per eenheid, niet zijnde woningen, bedraagt ten hoogste 200 m²;
- n. bevoorradings vindt plaats aan de zijde van de Badstraat;
- o. wijziging leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een toename parkeerdruk op de openbare ruimte;
- p. de gevelbreedte van panden wordt niet vergroot.

29.3 Wijzigen bouwmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' de bouwmogelijkheden wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid dient in één keer voor het gehele gebied te worden toegepast;
- b. de maximaal toelaatbare goothoogte en bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt:
 1. op het perceel Markt 4 voor de goothoogte ten hoogste 6 m en voor de bouwhoogte ten hoogste 11 m;
 2. op het perceel Markt 5 voor de goothoogte ten hoogste 4 m en voor de bouwhoogte ten hoogste 9 m;
- c. op de gronden ter plaatse van het perceel Markt 5, de aanduiding 'erf' te laten vervallen en ter plaatse een bouwvlak toe te voegen, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 7 m.

Artikel 30 Overige regels

30.1 Werking wettelijke regeling

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

31.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Kom Domburg".



bijlagen
bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders genoemd	w	week
		j	jaar

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m²	B1
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B1
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B2
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B1
1581	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, chargeovens, v.c. < 7.500 kg meel/week	B1
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B1
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B1
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B2
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief leer)	C
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGE- LIJKE	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B2
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	A	Grafische afwerking	A
2223	B	Binderijen	B1
2224		Grafische reproductie en zetten	B1
2225		Overige grafische activiteiten	B1
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2612		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m²	B2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORT- MIDDELEN)	

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	
	nummer		CATEGORIE
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	B2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	B2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	B2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	B1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	B1
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	A
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3661.1		Sociale werkvoorziening	B1
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	B1
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B1
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B1
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	B1
453		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuiterij)	B1
453		Elektrotechnische installatie	B1
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuiterij)	B1
5020.4	B	Autobeklederijen	A
5020.5		Autowasserijen	B1
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134		Groothandel in dranken	C
5135		Groothandel in tabaksproducten	C
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
5153	1	- algemeen	C
5153	2	- indien b.o. < 2.000 m²	B1
5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	6	- indien b.o. < 200 m²	B1
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen	C
5154	2	- indien b.o. < 2.000 m²	B1
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
5162	2	Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m², exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
5162		Groothandel in machines en apparaten, opp < 2.000 m², exclusief machines voor de bouwnijverheid	B1
517		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	C
52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B1
6024	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6321		Caravanstalling	B1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	C
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	B	Datacentra	B1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	Rioolgemalen	B1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	B1

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 "lichte horeca"

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

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

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

1b. Overige lichte horeca

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

1c. Bedrijven met een logiesfunctie

- hotel.

1d. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en / of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

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

Categorie 3 "zware horeca"

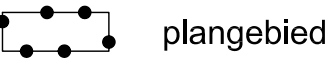
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

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



renvooi

PLANGEBIED



ENKELBESTEMMINGEN

A	Agrarisch
B	Bedrijf
CO	Cultuur en ontspanning
DH	Detailhandel
GD	Gemengd
G	Groen
H	Horeca
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
N	Natuur
R-DR	Recreatie - Dagrecreatie
R-VR-2	Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2
S	Sport
T	Tuin
V	Verkeer
WA	Water
W	Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN

WR-A-1	Waarde - Archeologie - 1
WR-A-3	Waarde - Archeologie - 3
WR-A-4	Waarde - Archeologie - 4
WS-WK	Waterstaat - Waterkering

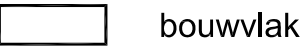
GEBIEDSAANDUIDINGEN

	vrijwaringszone - molenbiotoop
	wro-zone - wijzigingsgebied 1
	wro-zone - wijzigingsgebied 2

FUNCTIEAANDUIDINGEN

(-bw)	bedrijfswoning uitgesloten
(bp)	begraafplaats
(brk)	brandweerkazerne
(cw)	cultuurhistorische waarden
(dh)	detailhandel
(dv)	dienstverlening
(e)	erf
(ga)	garage
(h≤1c)	horeca tot en met horecacategorie 1c
(h≤2)	horeca tot en met horecacategorie 2
(k)	kantoor
(lw)	landschapswaarden
(nv)	nutsvoorziening
(op)	opslag
(p)	parkeerterrein
(pg)	parkeergarage
(sb-aub)	specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf
(sb-abx)	specifieke vorm van bedrijf - autobox
(sco-bun)	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bunker
(sgd-1)	specifieke vorm van gemengd - 1
(sgd-2)	specifieke vorm van gemengd - 2
(sgd-3)	specifieke vorm van gemengd - 3
(sgd-4)	specifieke vorm van gemengd - 4
(sm-1)	specifieke vorm van maatschappelijk - 1
(sr-pen)	specifieke vorm van recreatie - pension
(vr)	verblijfsrecreatie
(w)	wonen

BOUWVLAKKEN



BOUWAANDUIDINGEN

[aeg]	aaneengebouwd
[gs]	gestapeld
[tae]	twee-aaneen
[vrij]	vrijstaand

MAATVOERINGEN

	maximale bouwhoogte (m)
	maximale goot- en bouwhoogte (m)
	maximale goothoogte (m)
	maximum aantal wooneenheden
	maximum bebouwingspercentage (%)

VERKLARINGEN

	ondergrond - kadastraal
	ondergrond - topografisch

gemeente

bestemmingsplan

Veere

Kom Domburg

noordpijl

identificatie		planstatus	tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000
NL.IMRO.0717.0022BPDbgAp-VG01	16-11-2010	concept	afmeting	: A3
	25-03-2011	concept-ontwerp	bladnummer	: 4
projectnummer	11-08-2011	ontwerp	aantal bladen	: 4
0717.831700.00	15-12-2011	vastgesteld	bestand	: 089X-bp0

Postbus 430

4330 AK Middelburg

0118-633344

mburg@rboi.nl

www.rboi.nl

referte

getekend

: Ing. J.C.M.M. van Jole

: rds

