



**REGELS**



**REGELS**

behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Grijskerke' van de gemeente Veere.

**INHOUD**

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Bedrijf	15
Artikel 5	Gemengd	19
Artikel 6	Groen	24
Artikel 7	Kantoor	25
Artikel 8	Maatschappelijk	28
Artikel 9	Recreatie-Dagrecreatie	32
Artikel 10	Schuur	33
Artikel 11	Verkeer	34
Artikel 12	Wonen	36
Artikel 13	Waarde – Archeologie-1	40
Artikel 14	Waarde – Archeologie-2	44
Artikel 15	Waarde – Archeologie-3	48
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	51
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 17	Algemene bouwregels	52
Artikel 18	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	53
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	54
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	56
Artikel 21	Algemene wijzigingsregels	57
Artikel 22	Overige regels	61
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	63
Artikel 23	Overgangsrecht	63
Artikel 24	Slotregel	64

**BIJLAGEN**

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten (gemengd)
2. Staat van Horeca-activiteiten



## HOOFDSTUK 1

### INLEIDENDE REGELS

#### Artikel 1

#### Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0717.0025BPGrkAp-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**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 aaneengebouwd**

blok van meer dan twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen;

**1.5 aan- en uitbouw**

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

**1.6 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.

**1.7 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.

**1.8 afdekfolie**

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

**1.9 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.

#### **1.10 agrarische randzone**

een agrarisch gebied gelegen in de directe nabijheid van aanwezige woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen dan wel te verwachten uitbreidingen hiervan.

#### **1.11 antennedrager**

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

#### **1.12 antenne-installatie**

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

#### **1.13 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.

#### **1.14 archeologisch onderzoek**

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

#### **1.15 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.

#### **1.16 bebouwing**

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

### **1.17 bebouwingspercentage**

een op de kaart of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

### **1.18 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.

### **1.19 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie**

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van de exploitatie en het beheer van een complex voor verblijfsrecreatie, gericht op het als onderneming aan meerdere, steeds wisselende, personen per jaar aanbieden van recreatief verblijf.

### **1.20 bedrijfsvloeroppervlak (bvo)**

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

### **1.21 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.

### **1.22 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.

### **1.23 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.24 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.25 Bevi-inrichtingen**

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

### **1.26 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.27 bouwen**

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

#### **1.28 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.

#### **1.29 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

#### **1.30 bouwperceel**

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

#### **1.31 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

#### **1.32 bouwvlak**

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

#### **1.33 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.

#### **1.34 bijgebouw**

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

#### **1.35 consumentenvuurwerk**

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

#### **1.36 containervelden**

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

#### **1.37 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.

#### **1.38 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.

#### **1.39 dakopbouw**

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



#### **1.40 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.

#### **1.41 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.

#### **1.42 dienstverlening**

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

#### **1.43 erf**

al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw;

#### **1.44 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.

#### **1.45 gebouw**

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

#### **1.46 geschakeld**

blok waarbij de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen met elkaar zijn verbonden;

#### **1.47 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.

#### **1.48 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.

#### **1.49 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.

#### **1.50 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.

#### **1.51 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.

#### **1.52 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 woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

#### **1.53 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

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

#### **1.54 mantelzorg**

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

#### **1.55 milieudeskundige**

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

#### **1.56 molendeskundige**

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

#### **1.57 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, 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 inwerking-treding 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 twee-aaneen**

blok van twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen;

#### **1.69 verblijfsrecreatie**

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

#### **1.70 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.

#### **1.71 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 vrijstaand**

een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw;

#### **1.74 Wgh-inrichtingen**

bedrijven als genoemd in artikel 2.1, lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor), die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

#### **1.75 woning**

een gebouw, dat dient voor de huisvesting van personen;

#### **1.76 Wro**

de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

## Artikel 2

### Wijze van meten

Bij het toepassen 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**

ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil 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 hoogte van een windturbine**

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

#### **2.8 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.

#### **2.9 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.



## HOOFDSTUK 2

### BESTEMMINGSREGELS

#### Artikel 3

#### **Agrarisch**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **3.1.1 Bestemming**

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor toeristisch-recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en paardrijden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – randzone': tevens het behoud, herstel en / of versterking van het karakter van het gebied als agrarische randzone;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen 't Welvaaren van Grijskerke als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- d. 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 worden gebouwd:

- a. in het bouwvlak: bouwwerken;
  - b. buiten het bouwvlak: terreinafscheidingen;
- met inachtneming van het volgende:

#### **3.2.2 Algemeen**

- a. bouwwerken zijn slechts toegestaan indien dit gelet op aard, omvang en inrichting van het bedrijf noodzakelijk is voor de continuïteit dan wel voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximaal 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°.

### 3.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 1 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 inbegrepen) is niet toegestaan;
- b. containervelden buiten een bouwvlak zijn niet toegestaan;
- c. het aanbrengen van afdekfolies is niet toegestaan, behalve voor een aaneengesloten jaarlijkse periode van 4 maanden;
- d. mestbassins of waterbassins zijn niet toegestaan;
- e. evenementen zijn toegestaan;
- f. per bouwvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan;
- g. niet-agrarische neventakken zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte neventak.

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

### 3.4.1 Aanlegverbod aanbrengen afdekfolies zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van afdekfolies anders dan voor containervelden, met inachtneming van de volgende bepaling;
- b. het verbod geldt niet voor het aanbrengen van afdekfolies anders dan voor containervelden, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.1, voor een aaneengesloten jaarlijkse periode van 4 maanden.



## Artikel 4

### Bedrijf

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf-1 tot en met bedrijf-2': tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit de ten hoogste voor de bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging':

aanduiding	SBI-code	uit ten hoogste milieucategorie
specifieke vorm van bedrijf-1	6024	C
specifieke vorm van bedrijf-2	1531	C

- c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend opslagactiviteiten behorend tot ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen 't Welvaaren van Grijpskerke' als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- f. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- g. 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 m<sup>2</sup> en de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;

- 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°.

#### 4.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte, uitgezonderd daar waar de maximale bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b de bedraagt goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c 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.

#### 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. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is het tevens toegestaan de gronden te gebruiken voor stalling;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is het niet toegestaan de onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen, bouwstoffen en daarmee vergelijkbare materialen met een hoogte van meer dan 1,5 m.
- f. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- g. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- h. het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;

- i. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- j. 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;
- k. evenementen zijn 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- g. 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 m<sup>2</sup>;
- 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

### Gemengd

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. kantoren;
- f. maatschappelijk in de vorm van bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven en religie;
- g. wonen;
- 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. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen 't Welvaaren van Grijskerke als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, sport-, speel- en nutsvoorzieningen.

#### 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. 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 m<sup>2</sup> en de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- e. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% toegestaan tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> ;
- 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°.

### 5.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte, uitgezonderd daar waar de maximale bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven;
- 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 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.

### 5.2.4 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 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.

## 5.3 **Afwijking van de bouwregels**

### 5.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder d voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:
  1. 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;
  2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

## 5.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 5.4.1 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. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;

- e. verkooppunten van motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- f. het aantal horecabedrijven bedraagt ten hoogste 3;
- g. gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en/of speeltuin is niet toegestaan;
- h. het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
- i. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- j. 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;
- k. evenementen zijn toegestaan.

#### 5.4.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

- a. ten hoogste 40 m<sup>2</sup> 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.

#### 5.4.3 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 uitsluitend toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in lid 5.1 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 5.1 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 5.1 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. afwijken is alleen toegestaan indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- h. alvorens omtrent het toepassen van een afwijking te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of aan de genoemde criteria voor het afwijken is voldaan.

### **5.5.2 Afwijken hogere categorie Staat van Horeca-activiteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder d 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 5.1 onder d genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### **5.5.3 Overige horeca-activiteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder d 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 in lid 5.1 onder d genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.



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

Burgemeester en wethouders kunnen 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 m<sup>2</sup>;
- 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 5.2.3 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij de woning die permanent door de eigenaar wordt 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.

5.5.5 Realisatie van een terras of speeltuin

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1 onder g 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.

5.5.6 Bevoegdheid tot afwijken voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.1 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. er moet worden aangetoond dat de exploitatie van verblijfsrecreatie gekoppeld is aan de bedrijfsvoering van de horeca of detailhandelsfunctie en als zodanig samen economische eenheid vormen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 6

### Groen

#### 6.1 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 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen 't Welvaaren van Grijskerke' als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

#### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 6.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

##### 6.2.2 Algemeen

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>;
- 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.

#### 6.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. evenementen zijn toegestaan.

## Artikel 7

### Kantoor

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – ambulancepost': een ambulancepost;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen 't Welvaaren van Grijskerke' als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen 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 m<sup>2</sup> en de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- e. indien de toelaatbare bebouwde oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> toegestaan.

##### 7.2.3 Gebouwen

- a. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 3 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m.

- 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 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. 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 7.1 toegestane gebruik.

#### 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 bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m<sup>2</sup> 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 bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 7.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 7.5.1 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 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 m<sup>2</sup>;
- 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 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.

## Artikel 8

### Maatschappelijk

#### 8.1 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 'specifieke vorm van maatschappelijk-1': tevens voor:
  1. ten hoogste 37 woningen, al dan niet in combinatie met zorg;
  2. ondergeschikte dienstverlenende voorzieningen mede ten behoeve van de bestemming.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 2': tevens voor gymzaal;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen 't Welvaaren van Grijpskerke' als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- f. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, jongerenontmoetingsplaatsen, sport-, speel- en nutsvoorzieningen.

#### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 8.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

##### 8.2.2 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal wooneenheden vastgelegd;
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m<sup>2</sup> en de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- 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°.

### 8.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte, uitgezonderd daar waar de maximale bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven;
- 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 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.

### 8.2.4 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.

## 8.3 **Specifieke gebruiksregels**

### 8.3.1 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 8.1 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 8.1 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 m<sup>2</sup>;
- c. per maatschappelijke voorziening als bedoeld in lid 8.1 onder a is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, met uitzondering van de ambulancepost, waar geen bedrijfswoning is 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 8.1 toegestane gebruik;
- e. evenementen zijn toegestaan.

### 8.3.2 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 m<sup>2</sup> 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.

### 8.3.3 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 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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 8.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

## 8.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 8.4.1 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 8.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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 8.2 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 9

### Recreatie-Dagrecreatie

#### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': uitsluitend een speelterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' uitsluitend volkstuinten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen 't Welvaaren van Grijpskerke' als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals jongerenontmoetingsplaatsen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen, water 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:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': tevens hobbykassen.

##### 9.2.2 Hobbykassen

- a. de oppervlakte van hobbykassen bedraagt ten hoogste 10 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

##### 9.2.3 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.

#### 9.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. evenementen zijn toegestaan.

## Artikel 10

### Schuur

#### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Schuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de opslag van niet voor handel en distributie bestemde goederen, berging, stalling en hobbymatig dierenverblijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen 't Welvaaren van Grijskerke' als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;

#### 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. 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' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte; indien geen bouwhoogte is aangegeven bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte.

##### 10.2.4 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.

## Artikel 11

### Verkeer

#### 11.1 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 't Welvaaren van Grijpskerke' 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.

#### 11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 11.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

##### 11.2.2 Gebouwen

De oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m.

##### 11.2.3 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 in lid 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.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. evenementen zijn toegestaan.

## Artikel 12

### Wonen

#### 12.1 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 'praktijkruimte': tevens een praktijkruimte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een kantoor;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens voor houtopslag;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren': tevens voor parkeren;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - buitenshowroom': tevens een buitenshowroom;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen': uitsluitend een molen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen 't Welvaaren van Grijpskerke' als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

#### 12.2 Bouwregels

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

##### 12.2.1 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 m<sup>2</sup> per bouwperceel;

- g. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder f minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> toegestaan;
- h. 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°;
- i. 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.

#### 12.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden hoofdgebouwen met ten minste drie aaneen gebouwd;
- c. 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;
- d. 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;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' worden hoofdgebouwen door middel van aan- of uitbouwen gebouwd tegen de hoofdgebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- f. binnen bouwvlakken zonder een aanduiding mogen alle hiervoor aangegeven soorten hoofdgebouwen worden gebouwd;
- g. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt op de gronden met de volgende aanduidingen ten minste:
  - 1. 'twee-aaneen' en 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld': aan één zijde 3 m;
  - 2. 'vrijstaand': 3 m;
- h. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- i. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen.

#### 12.2.3 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 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' wordt de voorgevel van een aan- en uitbouw en van een bijgebouw ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd.

#### 12.2.4 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 scho-

- telantennes 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.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **12.3.1 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **12.3.2 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 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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 12.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### **12.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken**

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - buitenshowroom': is opslag niet toegestaan.



## **12.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### **12.4.1 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 12.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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 12.2.3 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 13

### Waarde – Archeologie-1

#### 13.1 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.

#### 13.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 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 archeologische 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 30 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### **13.3.1 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 groundbewerkingen 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;
- 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.

#### **13.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod**

Het verbod van lid 13.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 13.2 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 groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- 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 13.3.1 nodig is.

#### **13.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.3.1 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.

### **13.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **13.4.1 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.

#### 13.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in lid 13.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 13.2 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 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- 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 13.4.1. nodig is.

#### 13.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals in lid 13.4.1 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.

### 13.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

#### 13.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 13.1 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.

#### 13.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 13.1 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 14

### Waarde – Archeologie-2

#### 14.1 Bestemmingsomschrijving

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

#### 14.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 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 archeologische 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 60 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### **14.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen 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;
- 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.

#### **14.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod**

Het verbod van lid 14.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 14.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de in werkingtreding 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 groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- 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 14.3.1. nodig is.

#### **14.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 14.3.1 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.

### **14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **14.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning**

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

#### 14.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in lid 14.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 14.2 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 60 m<sup>2</sup> bedraagt;
- 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 14.4.1. nodig is.

#### 14.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning zoals in lid 14.4.1 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 sloopvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

### 14.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

#### 14.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 14.1 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.

#### 14.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 14.1 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 15

### Waarde – Archeologie-3

#### 15.1 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.

#### 15.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 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 archeologische 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 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### **15.3.1 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 groundbewerkingen 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;
- 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.

#### **15.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod**

Het verbod van lid 15.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 15.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de in werkingtreding 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 groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- 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 15.3.1. nodig is.

#### **15.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.3.1 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.

### **15.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **15.4.1 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.

## **15.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### **15.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 15.1 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.

### **15.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 15.1 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.

## **HOOFDSTUK 3**

### **ALGEMENE REGELS**

#### Artikel 16

#### **Anti-dubbeltelregel**

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

## Artikel 17

### Algemene bouwregels

#### 17.1 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.

#### 17.2 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 afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlakte-maten 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 in dit lid onder a.1 en a.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 18

### **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 19

### Algemene aanduidingsregels

#### 19.1 Molenbiotoop

##### 19.1.1 Bouwregels

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen 't Welvaaren van Grijskerke' 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.
- d. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a, indien:
  1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.
  2. van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en hoogtematen de belangen van de molen in verband met de nieuw op te richten bebouwing niet onevenredig zouden schaden.

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

##### 19.2.1 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 't Welvaaren van Grijskerke' 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.

##### 19.2.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 19.2.1 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 't Welvaaren van Grijskerke'.

#### 19.2.3 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 't Welvaaren van Grijskerke' als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

### 19.2 **Vrijwaringszone - weg**

#### 19.2.1 Verbod bouwen binnen vrijwaringszone

Het is, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, niet toegestaan om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-weg' gebouwen te bouwen binnen een afstand van 20 m gemeten vanaf de as van de dichtstbij gelegen hoofdrijbaan.

#### 19.2.2 Afwijken voor gebouwen binnen vrijwaringszone-weg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de ontwikkelingen binnen de 'vrijwaringszone-weg' mogen geen afbreuk doen aan de verkeersplanologische functie van de betreffende weg;
- b. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de wegbeheerder over de vraag als bedoeld onder a.

## Artikel 20

### **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 21

### Algemene wijzigingsregels

#### 21.1 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.

#### 21.2 Wijziging in verband met uitgifte openbare ruimte

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' en de aanduiding 'garage', teneinde erven behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. bouwgrenzen voor hoofdgebouwen mogen niet worden gewijzigd.

#### 21.3 Wijzigingsbevoegdheid Jacob Catsstraat 2

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

- a. in het gebied is maximaal één woning toegestaan;
- b. uitsluitend één vrijstaande woning mag worden gebouwd;
- c. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- d. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter.

#### 21.4 Wijzigingsbevoegdheid Jacob Catsstraat 11

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

- a. in het gebied zijn maximaal twee woningen toegestaan;

- b. uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- c. de woningen worden in de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning (Jacob Catsstraat 9) gebouwd;
- d. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- e. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter.

#### **21.5 Wijzigingsbevoegdheid Jacob Catsstraat tussen nummer 19 en 21**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-3' de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het gebied zijn maximaal twee woningen toegestaan;
- b. uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- c. de woningen worden in de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning (Jacob Catsstraat 19) gebouwd;
- d. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- e. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter.

#### **21.6 Wijzigingsbevoegdheid Schuitvlotstraat 8**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-4' de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het gebied is maximaal één woning toegestaan;
- b. uitsluitend één vrijstaande of één twee-aaneengebouwde woning mag worden gebouwd;
- c. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- d. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- e. de woning wordt in de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning (Schuitvlotstraat 8) gebouwd.

#### **21.7 Wijzigingsbevoegdheid Molenstraat 4**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-5' de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het gebied is maximaal één woning toegestaan;
- b. uitsluitend één vrijstaande woning mag worden gebouwd;

- c. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- d. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 10 meter.

#### **21.8 Wijzigingsbevoegdheid Oostkapelseweg 4 en 6**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-6' de bestemming 'Schoor' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. per gebied is maximaal één woning toegestaan;
- b. uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- c. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- d. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter.

#### **21.9 Wijzigingsbevoegdheid Loodholseweg 6**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-7' de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'opslag' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- e. In het gebied zijn maximaal elf woningen toegestaan;
- f. uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- g. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- h. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter.

#### **21.10 Wijzigingsbevoegdheid Dr. S.R. Beertastraat**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-8' de bestemming 'Schoor' en 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of 'Gemengd', met inachtneming van de volgende regels:

- 1. in het gebied is maximaal één woning toegestaan;
- 2. uitsluitend een vrijstaande woning en een detailhandelsbedrijf mogen worden gebouwd;
- 3. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' en/of 'Gemengd' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- 4. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter.

### **21.11 Wijzigingsbevoegdheid Loodholseweg 2 en Gasthuisstraat 16**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-9' de bestemming 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of 'Maatschappelijk', met inachtneming van de volgende regels:

1. in het gebied zijn maximaal vier woningen toegestaan;
2. uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen en maatschappelijke voorzieningen mogen worden gebouwd;
3. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' en 'Maatschappelijk' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
4. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter;
5. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt.

### **21.12 Wijzigingsbevoegdheid Bakkersland ong.**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-10' de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het gebied mogen maximaal negentien woningen gebouwd worden;
- b. in het gebied zijn uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 6 meter en de totale bouwhoogte maximaal 10 meter;
- d. de diepte van de voortuin van iedere woning aan de noordrand van de woonbuurt zal minimaal 5 meter bedragen;
- e. de te realiseren woningen passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma.

### **21.13 Algemene regel wijzigingsbevoegdheid lid 21.3 tot en met 21.12**

Een wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in lid 21.3 tot en met lid 21.12 wordt uitsluitend toegepast indien:

- a. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. aan de Wet geluidhinder wordt voldaan;
- d. de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord.

## Artikel 22

### Overige regels

#### **22.1 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 23**

#### **Overgangsrecht**

##### **23.1 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.

##### **23.2 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 24

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke'.