

Bestemmingsplan

- Regels -

Bruisend Hart Nieuwdorp

Gemeente Stein

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Bruisend Hart Nieuwdorp

Gemeente Stein

IDN-nummer: NL.IMRO.0971.BPBruisendHart-0003

Status: vastgesteld

Datum: 4 juli 2024



Locatie Nijmegen

Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Locatie Rosmalen

Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Maatschappelijk	17
Artikel 5	Verkeer	20
Artikel 6	Wonen	22
Artikel 7	Waarde - Historische bebouwing en gezichten	26
Artikel 8	Waarde - Historische infrastructuur	29
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 10	Algemene bouwregels	32
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 15	Algemene procedureregels	39
Artikel 16	Overige regels	40
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	41
Artikel 17	Overgangsrecht	41
Artikel 18	Slotregel	42

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bruisend Hart Nieuwdorp' van de gemeente Stein.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0971.BPBruisendHart-0003 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden bedrijf:

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid dan wel het bereiden van maaltijden voor derden, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.6 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal zonder personeel in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.7 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.8 antennedrager:

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

1.9 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antenne-drager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd.

1.12 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huisverbonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.13 bedrijfsvloeroppervlak:

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein.

1.15 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.16 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.20 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:

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

1.27 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.

1.28 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.29 consument verzorgend ambacht/consumentverzorgende ambachtelijkebedrijfsactiviteiten:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.30 cultuurhistorie:

de beschavingsgeschiedenis: de overblijfselen van de geschiedenis van de door de mens gemaakte en beïnvloede leefomgeving. Het betreft het onroerende deel van het cultureel erfgoed, waarin archeologie (bodemarchief), historische geografie (cultuurlandschap), historische stedenbouw, historische groen, architectuur- en bouwhistorie (gebouwen en complexen) worden betrokken.

1.31 cultuurhistorischewaarde:

de aan een object of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur, waaronder historische gebouwen, waardevolle gebouwde elementen, waardevolle gezichten, historische groen- of landschapselementen en historische infrastructuur.

1.32 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.33 doeleinden van openbaar nut

kleinschalige voorzieningen zoals straatvoorzieningen voor afvalstoffen, transformatiehuisjes, schakelkasten, telefooncellen of wachthuisjes.

1.34 dove gevel:

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A) etmaalwaarde; alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.35 erf:

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

1.36 gebouw:

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

1.37 gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.38 geschakelde woning:

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

1.39 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.40 gevellijn:

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

1.41 grondgebonden woning:

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.

1.42 historischgebouw:

gebouw of onderdeel van een gebouw dat kenmerkend is voor het cultuurhistorische beeld en van cultuurhistorische waarde is vanwege de historische verschijningsvorm, de historische ruimtelijke samenhang en/of historische betekenis, zoals die is aangewezen op de verbeelding en wordt beschermd via deze regels.

1.43 hoofdgebouw:

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

1.44 huishouden:

de bewoning van een woning door:

1. één persoon;
2. meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

1.45 kamerverhuur:

de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning.

1.46 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.47 kantoor:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden.

1.48 maaiveld:

de oorspronkelijke bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.49 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.50 nultredenwoning:

woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes = woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer = zich binnen eenzelfde bouwlaag bevinden en ook zonder trappen te bereiken zijn;

een woning die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder

traplopen.

1.51 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen.

1.52 ondergeschikt:

van beperkte betekenis qua omvang, functie dan wel financieel gerelateerd voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aan het hoofdgebouw, de hoofdfunctie of het inkomen.

1.53 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.54 onzelfstandige woonruimte:

een woonruimte die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van een of meer wezenlijke (gezamenlijke) voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke (gezamenlijke) voorzieningen worden aangemerkt: een keuken en sanitaire voorzieningen.

1.55 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.56 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor gebouwen in situaties anders dan bedoeld onder a: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aan de voorkant van het gebouw, waarbij plaatselijke kunstmatige verhogingen buiten beschouwing blijven.
- c. voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke kunstmatige verhogingen buiten beschouwing blijven.

1.57 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.58 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.59 seksinrichting:

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

1.60 setback:

terugliggende bouwlaag die wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op grond van deze regels is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt; een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte c.q. de berekening van het aantal bouwlagen. In geval een set-back aanwezig is, is het niet toegestaan de set-back af te dekken met een kap dan wel op de set-back nog een set-back te bouwen.

1.61 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.62 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefoongebouwen, abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.63 tuin:

door mensen aangelegd gebruiks- en/of sierperceel behorende bij een (bedrijfs)woning.

1.64 verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.65 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.66 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.67 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.68 weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.69 wonen:

wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.70 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.71 woningsplitsing:

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een bestaande (bedrijfs)woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.72 zorgenheid:

wooneenheid die uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van zorgbehoevenden met een zorgindicatie of -profiel als voornoemd die daadwerkelijk deze zorg afnemen gedurende deze zorgindicatie

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 3,00 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals buurttuinen en plantsoenen, met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. speelvoorzieningen, zoals speeltoestellen en speelplaatsen;
- c. kunstobjecten;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen gebouwen worden gebouwd voor zover:

- a. Het gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 10% worden bebouwd;
- c. de goot-/bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, voor zover:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van voet- en fietspaden;
- c. behorende tot het straatmeubilair;
- d. ten behoeve van openbaar nut;
- e. het kunstobjecten of speelvoorzieningen betreffen;
- f. of, ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;

met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 5,00 meter mag bedragen, met uitzondering van:

- 1. kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
- 2. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- 3. lantaarnpalen, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichtingen aanzien van bodem

Het gebruik en bebouwen van de gronden voor 'Groen', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Groen' is niet eerder toegestaan dan nadat uit nader en aanvullend bodemonderzoek gebleken is dat de grond geschikt is voor de functie 'Groen'. Mocht uit nader en aanvullend onderzoek blijken dat sprake is van verontreinigingen die gesaneerd dienen te worden dan is het gebruik van de gronden voor 'Groen', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Groen' pas toegestaan nadat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Groen' geschikt is.

3.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van hoogtebepalingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van een grotere bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de bouwhoogte maximaal 10,00 meter mag bedragen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 32 zorgeenheden, met dien verstande dat wanneer in hetzelfde gebouw een kantoor is gevestigd maximaal 31 zorgeenheden zijn toegestaan;
- b. kantoor, met een maximum bruto vloeroppervlakte van 160 m², uitsluitend op de begane grond;
- c. buurtcentrum, met een maximum bruto vloeroppervlakte van 320 m², uitsluitend op de begane grond en/of eerste verdieping;
- d. ondergeschikte horeca ten dienste van het buurtcentrum, uitsluitend op de begane grond en/of eerste verdieping;
- e. terras ten dienste van het buurtcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';

met daarbij behorende:

1. groenvoorzieningen;
2. tuinen;
3. verhardingen;
4. parkeervoorzieningen;
5. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' mag de goothoogte respectievelijke bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan is aangegeven, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van een bouwlaag maximaal 3,50 meter bedraagt;
 2. de vierde bouwlaag niet gebruikt mag worden als verblijfs-/woonruimte c.q. geluidsgevoelige ruimte;
- f. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;

- g. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door luifels, balkons en dergelijke, met dien verstande dat de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens maximaal 1,50 meter mag bedragen en de breedte maximaal 40% van de breedte van het hoofdgebouw mag bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient op de vierde verdieping van het gebouw de gevel van de zorgeenheid als dove gevel te worden uitgevoerd om het woon- en leefklimaat van de zorgeenheid te waarborgen, tenzij door middel van nader onderzoek aangetoond wordt dat het woon- en leefklimaat van de zorgeenheid is gewaarborgd.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 meter bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt;
 - 2. lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter bedraagt;

4.2.4 Voorwaardelijke verplichtingen aanzien van bodem

Het gebruik en bebouwen van de gronden voor 'Maatschappelijk', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Maatschappelijk' is niet eerder toegestaan dan nadat uit nader en aanvullend bodemonderzoek gebleken is dat de grond geschikt is voor de functie 'Maatschappelijk'. Mocht uit nader en aanvullend onderzoek blijken dat sprake is van verontreinigingen die gesaneerd dienen te worden dan is het gebruik van de gronden voor 'Maatschappelijk', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Maatschappelijk' pas toegestaan nadat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Maatschappelijk' geschikt is.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen voor de opvang van het hemelwater;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de waterhuishoudkundige situatie;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 voor het gedeeltelijk buiten het bouwvlak bouwen van een hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak maximaal 100 m² mag bedragen;
- b. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3,00 meter moet bedragen;
- c. het hoofdgebouw niet voor de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane bouwhoogte van het aansluitende gedeelte van het hoofdgebouw;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. detailhandel;
- b. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- c. wonen, anders dan bedoeld in artikel 4.1.1;
- d. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en dan niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

1. straatmeubilair;
2. kunstwerken;
3. afvalinzameling;
4. extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten dienste van openbaar nut met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximum oppervlakte van 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, voor zover:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen, voet- en fietspaden;
- c. behorende tot het straatmeubilair;
- d. ten behoeve van openbaar nut;
- e. het kunstobjecten of speelvoorzieningen betreffen;
- f. ten behoeve van afvalinzameling;
- g. of, ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;

met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 5,00 meter mag bedragen, met uitzondering van lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 10,00 meter mag bedragen.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichtingen aanzien van bodem

Het gebruik en bebouwen van de gronden voor 'Verkeer', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Verkeer' is niet eerder toegestaan dan nadat uit nader en aanvullend bodemonderzoek gebleken is dat de grond geschikt is voor de functie 'Verkeer'. Mocht uit nader en aanvullend onderzoek blijken dat sprake is van verontreinigingen die gesaneerd dienen te worden dan is het gebruik van de gronden voor 'Verkeer', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Verkeer' pas toegestaan nadat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Verkeer' geschikt is.

5.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

5.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

5.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5.2
2. webshop aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5.3;
3. de (overige) daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen.

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. grondgebonden nultreden woningen;
- b. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. de daarbij behorende bijgebouwen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

6.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
- c. per bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het op de verbeelding aangeduide aantal woningen worden gebouwd, mits:
 1. de afstand van de vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,50 meter bedraagt aan beide zijden van de woning;
 2. de afstand van de halfvrijstaande woning of hoekwoning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,50 meter bedraagt aan de zijde waar de woning niet aaneen gebouwd is;
 3. de breedte van de woning minimaal 6,00 meter bedraagt;
- d. aaneen gebouwde woningen en geschakelde woningen mogen aan beide zijden in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 4,00 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;
- f. in maximaal 2 bouwlagen mag worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' waar het aangeduide aantal bouwlagen als maximum geldt;
- g. de hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,50 meter;
- h. woningsplitsing is niet toegestaan;
- i. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;

- j. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, met dien verstande dat de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen en de breedte maximaal 40% van de breedte van het hoofdgebouw mag bedragen;
- k. de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand van de erker tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 3,00 meter.

6.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en open overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen;
- d. de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. de goothoogte mag maximaal 3,30 meter bedragen.
- f. de bouwhoogte mag maximaal 5,50 meter bedragen.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2,50 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' mag de erfafscheiding uitsluitend bestaan uit de bestaande tuinmuur dan wel aansluitend uit hagen en/of een hekwerk met beplanting.
- e. de bouwhoogte van straatverlichting, vlaggenmasten en beeldende kunstwerken mag maximaal 6,00 meter bedragen.

6.2.5 Voorwaardelijke verplichtingen aanzien van bodem

Het gebruik en bebouwen van de gronden voor 'Wonen', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Wonen' is niet eerder toegestaan dan nadat uit nader en aanvullend bodemonderzoek gebleken is dat de grond geschikt is voor de functie 'Wonen'. Mocht uit nader en aanvullend onderzoek blijken dat sprake is van verontreinigingen die gesaneerd dienen te worden dan is het gebruik van de gronden voor 'Wonen', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Wonen' pas toegestaan nadat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Wonen' geschikt is.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;

- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen voor de opvang van het hemelwater;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

6.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 6.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de waterhuishoudkundige situatie;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. een aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen toegelaten krachtens artikel 6.5.2;
- c. een bed & breakfast;
- d. kinderopvang;
- e. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- f. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke.

6.5.2 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep tot een maximum oppervlak van 75 m²;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. er mag geen sprake zijn van een grote verkeersaantrekkende werking;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

6.5.3 Webshop aan huis

Een webshop aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een webshop aan huis mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een webshop aan huis tot een maximum oppervlak van 40 m²;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. er mag geen bedrijfsmatige opslag in de buitenlucht plaatsvinden;
- g. er mag geen verkoop aan huis plaatsvinden;
- h. de producten mogen niet door de klant ter plaatse worden besteld;
- i. de bestelde producten worden door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.5.1, onder b ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. dit gebruik een vloeroppervlakte van maximaal 40 m² beslaat;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
- e. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- g. geen sprake is van verkeersoverlast en in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van zelfgemaakte producten dan wel van ondergeschikte aard;
- i. er ten hoogste één in de architectuur geïntegreerde gevelreclame-uiting is toegestaan tot een afmeting van maximaal 50 bij 100 cm.

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

Niet van toepassing.

6.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

6.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Artikel 7 Waarde - Historische bebouwing en gezichten

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Historische bebouwing en gezichten' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden, meer in het bijzonder voor:

- a. het herkenbaar maken en houden van de oorspronkelijke hoofdvorm c.q. footprint van (historisch) waardevolle gebouwen;
- b. het behoud, herstel en versterken van een historisch waardevol gebouw, geen rijksmonument zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – historisch gebouw'.

7.2 Bouwregels

Het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – historisch gebouw' is slechts toegestaan indien geen aantasting plaatsvindt van de aanwezige cultuurhistorische waarden van het betreffende gebouw, zulks ter beoordeling van een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

7.3 Nadere Eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de vormgeving, afmetingen en de plaats van bestaande (historisch) waardevolle gebouwen, zoals bedoeld in artikel 7.1, in die zin dat aangesloten moet worden bij de uitwendige hoofdvorm bepaald door onder meer de dakvorm, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en gevelindeling, materiaal, kleurgebruik en detaillering, in samenhang met het bestaande stedenbouwkundige beeld op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en met het oog op het versterken van de cultuurhistorische waarden en het voorkomen van onevenredige aantasting van het historisch beeld en de historische belevingswaarde van het gebouw.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken ten behoeve van vervangende nieuwbouw

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen van een nieuw gebouw na sloop van het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch gebouw', met dien verstande dat naar evenredigheid rekening moet worden gehouden met de oorspronkelijke stedenbouwkundige karakteristiek, de oorspronkelijke hoofdvorm en de oorspronkelijke nokrichting van het voorheen bestaande gebouw, en voor zover geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het historisch beeld en de historische belevingswaarde van het gebouw.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

7.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Historische bebouwing en gezichten', de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch gebouw':
 1. het verven, verwijderen en wijzigen van verflagen, gevels, ramen, deuren, luiken en/of sierdelen van hoofdgebouwen;
 2. het wijzigen van gevels, ramen, deuren, luiken, sieronderdelen en/of dakbedekking van hoofdgebouwen, voor zover daarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
 3. het bepleisteren, het verwijderen en wijzigen van pleisterwerk van gevels van hoofdgebouwen;
 4. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

7.7.2 Uitzonderingen

De vergunningplicht als bedoeld in lid 7.7.1 is niet van toepassing op:

- a. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische waarden;
- c. de voltooiing van werken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.7.3 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.7.1 wordt slechts verleend indien door de uitvoering van het werk, geen bouwwerk zijnde, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven in artikel 7.1, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.7.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

7.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.8.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

- a. de waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch gebouw' geheel of gedeeltelijk te slopen, anders dan ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

7.8.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.8.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan of die konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

7.8.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.8.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

7.8.4 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.8.1 wordt slechts verleend, indien:

- a. de karakteristieke c.q. waardevolle hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke c.q. waardevolle hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek c.q. waardevol vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke c.q. waardevolle hoofdvorm plaatsvindt;
- d. er een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw als bedoeld in lid 7.4.1 kan worden verleend en voldoende is aangetoond dat de vergunde werkzaamheden binnen een termijn van vijf jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gerealiseerd zullen zijn.

7.9 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en de dubbelbestemming 'Waarde - Historische bebouwing en gezichten' of de binnen deze dubbelbestemming opgenomen aanduidingen geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse geen beschermenswaardig historisch gebouw en/of beschermenswaardige cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Historische infrastructuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Historische infrastructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische waarden, meer in het bijzonder voor:

- a. het behoud en/of mogelijk zichtbaar of herkenbaar maken van tracés van historische infrastructurele elementen, zoals oude wegen, waterlopen, kademuren, landweren, etc., ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - te behouden historisch tracé'.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de onderliggende bestemmingen is bouwen slechts toegestaan, indien hierbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in artikel 8.1 bedoelde waarden, zulks ter beoordeling van een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

8.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

8.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Historische infrastructuur' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven en het ophogen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van waterlopen en waterpartijen;
- b. het wijzigen van weg- of straatprofielen;
- c. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden
- d. het aanleggen van parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het verleggen van traces van wegen, waterlopen en het wijzigen van profielen van wegen en waterlopen en het aanleggen van drainage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – te behouden historische tracé'.

8.7.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.7.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot nader onderzoek naar de waarden van het desbetreffende infrastructurele element;
- b. de verplichting tot het terugbrengen, herstellen en/of zichtbaar maken van (voorheen) aanwezige waardevolle infrastructurele elementen.

8.7.3 Uitzonderingen

De vergunningplicht als bedoeld in lid 8.7.1 is niet van toepassing op:

- a. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische, landschaps- of infrastructurele waarden;
- c. de voltooiing van werken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.7.4 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.7.1 wordt slechts verleend indien door de uitvoering van het werk, geen bouwwerk zijnde, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de cultuurhistorische en infrastructurele waarden, zoals aangegeven in artikel 8.1, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.7.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

8.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

8.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
- d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen.

10.2 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer

10.2.1 Verbindingsweg voor verblijfsvoorziening

Indien de toegang tot een bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, meer dan 10,00 meter is verwijderd van een openbare weg, moet een verbindingsweg tussen die toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn die geschikt is voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweerauto's en het overige te verwachten verkeer.

10.2.2 Vereisten verbindingsweg voor verblijfsvoorziening

Een geschikte verbindingsweg in de zin van artikel 10.2.1 moet:

- a. een breedte hebben van ten minste 4,50 meter, over een breedte van minimaal 3,25 meter zijn verhard en een vrije hoogte boven de kruin van de weg hebben van minimaal 4,20 meter;
- b. zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van minimaal 14.600 kg en zijn voorzien van de nodige kunstwerken; en
- c. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.

10.3 Bluswatervoorziening

10.3.1 Opstelplaatsen brandweerauto's

Nabij ieder bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, moeten zodanige opstelplaatsen voor brandweerauto's aanwezig zijn, dat een doeltreffende verbinding tussen die auto's en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.

10.3.2 Niet-openbare bluswatervoorziening

Bij afwezigheid van een toereikende openbare bluswatervoorziening moet worden zorg gedragen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening.

10.3.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.3.1 en 10.3.2 indien de aard, de ligging en het gebruik van het bouwwerk zich daarvoor lenen.

10.4 Ruimte tussen bouwwerken

10.4.1 Tussenruimte

De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:

- a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,20 meter daarboven minder dan 1,00 meter breed zijn;
- b. niet toegankelijk zijn.

10.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 10.4.1 geldt niet voor bebouwing van ondergeschikte aard op het erf of op het aangrenzende erf.

10.4.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.1, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

10.5 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

10.5.1 Parkeernormen

Bij het bouwen van een bouwwerk dient binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen (voor auto's) te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden, met dien verstand dat dient te worden voldaan aan de volgende parkeernormering :

- Patio woning levensloop bestendig (sociale huur): 1,6 pp / woning (inclusief aandeel bezoekers van 0,3 pp / woning).
- Patio woning levensloop bestendig (vrije sector): 1,9 pp / woning (inclusief aandeel bezoekers van 0,3 pp / woning).
- Patio woning levensloop bestendig (koop): 1,9 pp / woning (inclusief aandeel bezoekers van 0,3 pp / woning).
- Zorgappartement (serviceflat): 1,1 pp / woning (inclusief aandeel bezoekers van 0,3 pp / woning).
- Buurtcentrum: 6,25 pp / 100 m² (parkeernorm 2006 "horeca en uitgaan: café").

10.5.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 10.5.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 meter bij 5,00 meter en maximaal 3,25 meter bij 6,00 meter bedragen.

10.5.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

10.5.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.5.1 en 10.5.3 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

10.5.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

10.6 Berging en infiltratie van hemelwater

- a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient (binnen het plangebied) te worden voorzien in een voorziening van voldoende omvang voor de berging en infiltratie van hemelwater afkomstig van de betreffende bebouwing en bijbehorende verhardingen.
- b. Er wordt voorzien in een voorziening van voldoende omvang indien de capaciteit is afgestemd op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 1:100, gemiddeld klimaatscenario 2050, wat wil zeggen 80 millimeter per m² aan verharding, bij een buiduur van twee uur.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b en daarmee toestaan dat wordt voorzien in een voorziening van afwijkende omvang, mits:
 1. wordt aangetoond dat geen (grond)wateroverlast in de omgeving zal ontstaan; en
 2. wordt aangetoond dat de voorziening redelijkerwijs niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, indien de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van een voorziening anders dan op eigen terrein.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

11.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
- e. kamerverhuur.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 geluidzone - industrie

12.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

12.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.1, met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van op de verbeelding aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

13.2 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3,00 meter en de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Voorrangsregels

16.1.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

17.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bruisend Hart Nieuwdorp' van de gemeente Stein.

