

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

plan

het bestemmingsplan Binnenstad - Eiland met identificatienummer NL.IMRO.0718.BPBE01-VG01 van de Gemeente Vlissingen.

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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.

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

aaneengebouwde woning

een woning, die, op het moment van inwerkingtreding van het plan, deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op de aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

aan huis verbonden beroep of bedrijf

- a. een beroep op medisch of therapeutisch gebied, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt;
- b. een bedrijf, gericht op zakelijke, administratieve, juridische, kunstzinnige, ontwerptechnische, maatschappelijke of lichaamsverzorgende dienstverlening of op het aanbieden van bed & breakfast, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in of bij een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning de woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteit een ruimtelijke uitstraling heeft, die (nagenoeg) gelijk is aan de woonfunctie.

achtergevel

de gevel aan de achterzijde van een gebouw.

afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

archeologisch onderzoek

onderzoek, verricht door of namens een dienst, die over een opgravingsvergunning beschikt.

archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden dan wel de aan een gebied toegekende hoge of middelhoge verwachtingswaarde ten aanzien van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

bebouwing

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

bed & breakfast

kleinschalige overnachtingsruimte in een woning, gericht op het aanbieden van een toeristisch en kortdurend recreatief verblijf al dan niet in combinatie met het serveren van ontbijt.

bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, opslaan, herstellen, installeren of inzamelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel ondergeschikt daaraan detailhandel plaatsvindt, uitsluitend als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

bedrijfsvloeroppervlak

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

bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die 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.

begane grond

de eerste bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt via het straatniveau.

beperkt kwetsbaar object

een object, waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden, zoals:

- a. 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, en
2. bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder c vallen;
- c. hotels en restaurants voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder c, vallen;
- d. winkels, voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder c, vallen;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. sport- en kampeerterrainen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder d, vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder d, vallen;
- h. objecten, die met de onder a t/m e en g genoemde gelijkgesteld kan worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen, die bij een ongeval kan vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

bestaande maten

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

bestaand (bebouwing en gebruik)

- a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan dan wel, zoals die mag worden gebouwd krachtens een op of voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bevoegd gezag

het bevoegde bestuursorgaan als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

bouwen

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

bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte, of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de eerste bouwlaag (begane grond) en met uitsluiting van kelder, onderbouw/souterrain, kap, dakopbouw en/of zolder.

bouwperceel

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

bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

bouwvlak

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

bouwwerk

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

consumentenvuurwerk

vuurwerk, dat is bestemd voor particulier gebruik.

cultuur en ontspanning

voorzieningen en instellingen, al dan niet bedrijfsmatig, gericht op kunst, cultuur, beschaving, ontspanning en vermaak, niet zijnde seksinrichtingen.

cultuurhistorische waarde

de aan een object, gebouw, terrein, gebied of structuur 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.

dakopbouw

een gedeelte van gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel.

deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening.

detailhandel

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

dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden en verlenen van diensten, nader te onderscheiden in:

- a. zakelijke dienstverlening: het verrichten van administratieve, financiële en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden al dan niet met daaraan ondergeschikte baliefunctie;
- b. publieksgerichte dienstverlening: dienstverlening door een bedrijf of instelling, dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, belwinkels en internetcafés daaronder begrepen.

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.

evenementen

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse gebeurtenissen, gericht op een groot publiek met betrekking tot kunst, sport, muziek, maatschappij, ontspanning en/of cultuur.

externe veiligheid

kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewenst voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

gebouw

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

geluidgevoelige objecten

woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

geluidhinderlijke inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken.

geschakelde woning

een woning, waarvan, op het moment van inwerkingtreding van het plan, het hoofdgebouw door middel van een bijbehorend bouwwerk geschakeld is met tenminste één hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel.

gestapelde woning

een woning in een gebouw, dat, op het moment van inwerkingtreding van het plan, twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

grenswaarde

grens, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico.

grens zone industrielawaai

de grens van de zone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

groepsrisico

cumulatieve kansen per jaar, dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bedrijfsmiddel is betrokken.

groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen of leveren van goederen aan wederverkopers, personen, bedrijven of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

hoofdgebouw

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

horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, nader te onderscheiden in:

- a. lichte horeca, categorie 1a, aan detailhandel verwante en ondersteunende horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich met name richt op het winkelend publiek en openingstijden hanteert, die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven en die bestaan uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- b. lichte horeca, categorie 1b: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich in mindere mate richt op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteert dan aan detailhandel verwante horeca (categorie 1a) en dat bestaat uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- c. lichte horeca, categorie 1c, maaltijd- en logiesverstrekkende horeca: horecabedrijf, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van volwaardige maaltijden voor consumptie ter plaatse, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen, en het aanbieden van nachtverblijf al dan niet met congres- en vergaderaccommodatie;
- d. middelzware horeca, categorie 2, drankenverstrekkende horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse en het, ondergeschikt daaraan verstrekken van geringe etenswaren en kleine maaltijden;
- e. zware horeca, categorie 3, vermaakaanbiedende horeca: horecabedrijf van grote omvang, gericht op het structureel aanbieden van grootschalige feest-, muziek- en dansevenementen, die door hun aard en omvang grote aantallen bezoekers trekken.

hotel-pensionbedrijf

horecabedrijf, gericht op het aanbieden van nachtverblijf en ontbijt al dan niet met het ondergeschikt daaraan aanbieden van volwaardige maaltijden en congres- en vergaderaccommodatie.

internetverkoop

de, uitsluitend via internet plaatsvindende, bedrijfsmatige verkoop van goederen, nader te onderscheiden in:

- a. categorie 1, waarbij ter plaatse van de locatie van het webadres geen toonruimte/showroom aanwezig is, geen verkoop en betaling van goederen plaatsvindt en geen opslag-, afhaal- en/of verzendruimte aanwezig is;

- b. categorie 2, waarbij ter plaatse van de locatie van het webadres geen toonruimte/showroom aanwezig, geen verkoop en betaling van goederen plaatsvindt en uitsluitend een opslag-, afhaal- en/of verzendruimte aanwezig is.

invloedsgebied

gebied, waarin, op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

kantoor

een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat, blijkens haar aard, indeling en inrichting kennelijk dient voor het bedrijfsmatig aanbieden en uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden zonder of met een sterk ondergeschikte baliefunctie, waaronder begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

kap

de volledige, of nagenoeg volledige, afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 30 en ten hoogste 75 graden.

kelder

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 0,50 meter boven de aan de kelder aansluitende grond is gelegen.

kunstobject

voortbrengselen van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde.

kwetsbaar object

een object, waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden, zoals:

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij het begrip 'beperkt kwetsbaar object', onder a;
- b. gebouwen, bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardentehuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen, waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen en instellingen, gericht op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten met betrekking tot welzijn, volksgezondheid, religie en levenbeschouwing, onderwijs, openbare orde en veiligheid, sociale, maatschappelijke, culturele en openbare dienstverlening, uitvaart, intramurale zorgverlening en kinderopvang.

mantelzorg

het bieden van zorg aan een familielid in de 1e of 2e graad, die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

monumentencommissie

de gemeentelijke monumentencommissie als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

niet-dagelijkse artikelen

alle artikelen met uitzondering van artikelen in de branches voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging.

nutsvoorzieningen

voorzieningen, al dan niet zijnde bouwwerken, ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, bloembakken, kunstwerken, kunstobjecten, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefoocellen, speeltoestellen, geldautomaten, bergbezinkbassins, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken,abri's, reclameborden, oplaadvoorzieningen voor elektrisch aangedreven voertuigen en apparatuur voor telecommunicatie en andere daarmee vergelijkbare en gelijk te stellen voorzieningen.

onderbouw/souterrain

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 1.50 meter boven de aan de onderbouw/souterrain aansluitende grond is gelegen.

ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, dat gelegen is op een diepte van meer dan twee meter beneden peil.

ondergeschikte detailhandel

detailhandelsfunctie, waarbij deze een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is.

ondergeschikte kantoren

kantoor- en administratiefunctie, waarbij deze een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is.

ondersteunende horeca

horecafunctie, waarbij deze ondersteunend is aan de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is.

overig bouwwerk

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

patiowoning

een, op het moment van inwerkingtreding van het plan, aaneengebouwde woning met een open binnenplaats.

peil

- a. de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw, indien de afstand tussen het gebouw en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het, op het moment van inwerkingtreding van het plan, afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

plaatsgebonden risico

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶/jaar

de risicocontour 10⁻⁶/jaar, ingevolge de artikelen 6, 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op een miljoen is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers.

QRA

een Quantitative Risk Analysis (kwantitatieve risicoanalyse) voor activiteiten met gevaarlijke stoffen.

recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door gebruikers, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond voor recreatief verblijf.

richtwaarde

richtwaarde, zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Wet milieubeheer, en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico.

risicovolle inrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een AMvB-inrichting, waarvoor krachtens de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid, met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden of gelegenheid wordt geboden voor prostitutie dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen.

stedelijke bedrijvigheid

stedelijk verzorgende bedrijvigheid, uitgeoefend in een bedrijfs- of stallingsruimte, zoals opslag en verhuur van goederen, reparatie, service, onderhoud, installatie, ambachtelijke bewerkingen en daarmee verband houdende beperkte dienstverlening, niet zijnde detailhandel en/of internetverkoop, categorieën 1 en 2.

twee-aaneenwoning

een woning, die, op het moment van inwerkingtreding van het plan, deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

veiligheidszone

de op de verbeelding aangegeven zone, die wordt gevormd door de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶/jaar.

verblijfsrecreatie

tijdelijk, recreatief, nachtverblijf in kampeermiddelen, recreatiewoningen en stacaravans gedurende korte perioden per jaar, niet zijnde het hoofdverblijf van de daarin verblijvende personen.

verkoopvloeroppervlak

het vloeroppervlak van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

voorgevel

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel, die

door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

voorgevelrooilijn

een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een gebouw is of moet worden gebouwd.

voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

vrijstaande woning

een woning, die met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, op het moment van inwerkingtreding van het plan, los staat van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

vuurwerkbedrijf

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

wet/wettelijke regelingen

indien in dit plan, de begrippen in de regels daaronder begrepen, wordt verwezen naar een wet, een wettelijke regeling (Algemene Maatregel van Bestuur of ministeriële regeling), een keur of een verordening dienen deze te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

wonen

de zelfstandige, of nagenoeg zelfstandige, en onder geringe, ambulante of vrijblijvende begeleiding en/of zorgverlening plaatsvindende, huisvesting van personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand

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

de bouwdiepte

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk met uitzondering van de fundering of ondergeschikte bouwonderdelen van het bouwwerk.

de bouwhoogte van een antenne-installatie

tussen de voet van de antenedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; indien de antenedrager aan de gevel van een bouwwerk wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt, waarop de antenne met antenedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenedrager.

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.

de breedte, lengte of diepte van een bouwwerk

tussen de bovengrondse buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de 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 constructieonderdeel.

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.

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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opslag, distributie, stedelijke bedrijvigheid en internetverkoop, categorie 2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' : uitsluitend voor een scheepswerf met de daarbij behorende kantoren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' : uitsluitend voor een afmeer- en laad- en loskade;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3': uitsluitend voor een kantoor- en opslagruimte en werkplaats;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1': uitsluitend voor een helikopterlandplaats;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' : tevens voor een parkeergarage;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening (nv)': uitsluitend voor een nutsvoorziening;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2' : tevens voor verkeer- en parkeervoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': tevens voor een zend- en ontvangstinstallatie;
- k. productiegebonden detailhandel en ondersteunende horeca als ondergeschikte nevenactiviteit;
- l. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen;
- m. andere, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen;
- n. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ten hoogste drie bedrijfswoningen: uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- d. de bouw van huisvestingsunits voor ingeleend personeel: uitsluitend op en ten behoeve van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste:
 1. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte of
 2. de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- f. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwperceel; indien geen percentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- b. de bouwhoogte van scheepskranen en kraanbanen en de zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' bedraagt ten hoogste 50 meter.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. binnen de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' is onderstaand gebruik toegelaten:
 1. scheepsbouw- en/of metaalbewerkende activiteiten;
 2. het ontwerpen van en het nieuw- en ombouwen van zeegaande schepen en andere drijvende objecten;
 3. het ontwerpen van en het nieuw- en ombouwen van jachtschepen;
 4. het ontwerpen en fabriceren van speciale op maat te maken producten, zoals pijpen, warmtewisselaars voor fabrieken en het lassen, solderen, formeren van diverse exotische materialen tot de gewenste producten;
 5. het leveren van (reserve)onderdelen voor schepen;
 6. het aanbieden van technische en logistieke diensten aan reders;
 7. tandwieltechnologie en het leveren van technische service op dit gebied.
 8. het afbouwen en in bedrijf stellen van schepen;
 9. havenservice-activiteiten;
 10. het laden en lossen van schepen.
- b. binnen de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' is onderstaand gebruik toegelaten:
 1. het afbouwen en in bedrijf stellen van schepen;
 2. havenservice-activiteiten;
 3. het laden en lossen van schepen.
- c. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, en internetverkoop, categorie 1, is niet toegestaan;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. vuurwerkbedrijven en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' en de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2'.

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
- b. publieksgerichte dienstverlening;
- c. horeca, categorie 1a;
- d. maatschappelijke voorzieningen en instellingen;
- e. evenementen;
- f. kantoor: uitsluitend op tweede bouwlaag en de daarboven gelegen bouwlagen;

- g. wonen daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit: uitsluitend op de tweede bouwlaag en de daarboven gelegen bouwlagen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1c': tevens voor een horecabedrijf, categorie 1c;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2': tevens voor een horecabedrijf, categorie 2;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn beschreven in de toelichting bij dit plan;
- k. ondergeschikte kantoren en ondersteunende horeca als ondergeschikte nevenactiviteit;
- l. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen, verkeer- en parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, magazijnen, bergruimten en andere voorzieningen, zoals terrassen met daarbij behorend meubilair, reclame-uitingen, kunstobjecten en straatmeubilair;
- m. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste:
 - 1. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte of
 - 2. de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een ondergrondse parkeergarage met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan in drie bouwlagen tot een diepte van ten hoogste 9 meter met een oppervlakte van ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend achter of in het verlengde van de achtergevel van een gebouw worden gebouwd en de bouwhoogte mag ten hoogste 2 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt geschaad, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 4.2.1, onder c, tot ten hoogste 20% van de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte en van de met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. vuurwerkbedrijven, risicovolle inrichtingen en geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.6.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

4.6.2 Uitzonderingen

Dit verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

4.6.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning slechts verlenen, indien de beschreven cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn en vooraf bij de monumentencommissie advies is ingewonnen.

Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca, categorieën 1a, 1b, 1c en 2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca, categorie 2 uitgesloten' : geen horeca, categorie 2;
- c. dienstverlening;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. maatschappelijke voorzieningen en instellingen;
- f. kantoor;
- g. evenementen;
- h. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens voor detailhandel;
- j. ondergeschikte detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- k. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen, verkeer- en parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, magazijnen, berggruimten en andere voorzieningen, zoals terrassen met daarbij behorend meubilair, reclame-uitingen, kunstobjecten en straatmeubilair;
- l. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste:
 1. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte of
 2. de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;

- d. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een goothoogte van 3,5 en een bouwhoogte van 5 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend achter of in het verlengde van de achtergevel van een gebouw worden gebouwd en de bouwhoogte mag ten hoogste 2 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. vuurwerkbedrijven, risicovolle inrichtingen en geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

5.5 Afwijking van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het vestigen van detailhandel mits is aangetoond, dat vestiging van de desbetreffende branche niet leidt tot aantasting van het concentratiebeleid voor detailhandel in niet-dagelijkse artikelen in het kernwinkelgebied.

Artikel 6 Centrum - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horeca, categorieën 1a, 1b en 1c;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2': tevens voor een horecabedrijf, categorie 2;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' : niet voor horeca;
- e. dienstverlening;
- f. kantoor;
- g. cultuur en ontspanning;
- h. maatschappelijke voorzieningen en instellingen;
- i. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- j. stedelijke bedrijvigheid;
- k. evenementen;
- l. ondersteunende horeca als ondergeschikte nevenactiviteit;

- m. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen, verkeer- en parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, magazijnen, bergruimten en andere voorzieningen, zoals terrassen met daarbij behorend meubilair, reclame-uitingen, kunstobjecten en straatmeubilair;
- n. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste:
 - 1. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte of
 - 2. de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een goothoogte van 3,5 en een bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een ondergrondse parkeergarage met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan in drie bouwlagen tot een diepte van ten hoogste 9 meter;
- f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 3' is op de eerste ondergrondse bouwlaag detailhandel toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend achter of in het verlengde van de achtergevel van een gebouw worden gebouwd en de bouwhoogte mag ten hoogste 2 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. vuurwerkbedrijven, risicovolle inrichtingen en geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. op cultuur en ontspanning gerichte voorzieningen en instellingen;
- b. ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca als ondergeschikte nevenactiviteit;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen, daaronder begrepen een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d. evenementen;
- e. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen;
- f. andere, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, reclame-uitingen, kunstobjecten;
- g. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste:
 - 1. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte of
 - 2. de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 6 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend achter of in het verlengde van de achtergevel van een gebouw worden gebouwd en de bouwhoogte mag ten hoogste 2 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 7.2.1, onder c, tot ten hoogste 20% van de aangegeven goot- en bouwhoogte.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen;
- d. andere, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, reclame-uitingen, kunstobjecten;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend achter of in het verlengde van de achtergevel van een gebouw worden gebouwd en de bouwhoogte mag ten hoogste 2 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1. Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan.

Artikel 9 Gemengd

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. wonen, daaronder begrepen een huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. cultuur en ontspanning;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. kantoor;

- f. horeca, categorieën 1a, 1b en 1c;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2': tevens voor een horecabedrijf, categorie 2;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens voor detailhandel;
- i. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen, verkeer- en parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, zoals terrassen met daarbij behorend meubilair, reclame-uitingen, kunstobjecten en straatmeubilair;
- j. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen, niet zijnde nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste:
 - 1. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte of
 - 2. de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een goothoogte van 3,5 en een bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 50 m².

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 6 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend achter of in het verlengde van de achtergevel van een gebouw worden gebouwd en de bouwhoogte mag ten hoogste 2 meter bedragen.
- c. ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste de aangegeven bouwhoogte.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 9.2.1, onder c, tot ten hoogste 20% van de aangegeven goot- en bouwhoogte;

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. risicovolle en geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

9.6 Afwijking van de gebruiksregels

9.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het vestigen van detailhandel mits is aangetoond, dat vestiging van de desbetreffende branche niet leidt tot aantasting van het concentratiebeleid voor detailhandel in niet-dagelijkse artikelen in het kernwinkelgebied.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, parken en tuinen;
- b. speel- en sportvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' : tevens voor een bunker met een bouwhoogte van 3 meter;
- d. voetpaden en, ondergeschikt aan de bestemming, parkeerplaatsen en erftoegangswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en kunstobjecten.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bebouwing

Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1b' : uitsluitend voor een horecabedrijf, categorie 1b;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1c' : uitsluitend voor een horecabedrijf, categorie 1c;
- c. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen;
- d. andere, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, reclame-uitingen, terrassen met het daarbij behorende meubilair en kunstobjecten;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste:
 1. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte of

2. de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 meter.

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 11.2.1, onder c, tot ten hoogste 20% van de aangegeven goot- en bouwhoogte.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik geldt:

- a. seksinrichtingen niet zijn toegestaan.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen en instellingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte kantoren en ondersteunende horeca als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen;
- e. andere, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen en kunstobjecten;
- f. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste:

1. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte of
 2. de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.
- d. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een goothoogte van 3,5 en een bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
- e. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwperceel; indien geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 6 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 12.2.1, onder c, tot ten hoogste 20% van de aangegeven bouwhoogte;
- b. het bepaalde in sublid 12.2.1, onder d, tot ten hoogste 100%, indien is aangetoond, dat in de parkeerbehoefte van het desbetreffende bedrijf op het eigen terrein dan wel in het openbaar gebied kan worden voorzien.

Artikel 13 Recreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jacht- en passantenhaven met de daarbij behorende verblijfsrecreatie;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals steigers, onderhoud- en servicevoorzieningen, verwijzingsborden;
- c. water, waterberging en waterhuishouding en de daarbij behorende voorzieningen, zoals duikers, kades, bruggen, sluizen;
- d. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bebouwing

Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 meter;

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot gebruik geldt:

- a. permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 14 Tuin

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen grond zijn bestemd voor:

- a. moes- en siertuinen;
- b. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen;

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bebouwing

Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter.

Artikel 15 Verkeer - Verblijf

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met ten hoogste twee rijstroken, voet- en rijwielpaden, pleinen, verblijfsgebied en voetgangersgebieden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': een parkeergarage met de daarbij behorende voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1b' : tevens voor een horecabedrijf, categorie 1b;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - 1' : tevens voor een bunker met museale functie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - 2' : tevens voor kazematten met opslag en museale functie;
- g. evenementen;
- h. bermen, groenvoorzieningen, waterpartijen;
- i. andere, bij de bestemming, behorende voorzieningen, zoals terrassen met bijbehorend meubilair, afschermingsvoorzieningen en zonneschermen, kunst- en cultuurobjecten, verlichting, straatmeubilair, verkeersborden, geluidwerende voorzieningen, informatie- en verwijzingsborden en verkeersregelinstallaties;
- j. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'horeca van categorie 1b' mag een gebouw worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter en een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 75 m²;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag een gebouw worden gebouwd ten dienste van de aangrenzende bestemming met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een gebouw worden gebouwd met een bouwhoogte van 10 meter en een oppervlakte van ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak.
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een ondergrondse parkeergarage met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan in drie bouwlagen tot een diepte van ten hoogste 9 meter;
- e. ten behoeve van de onder d toegelaten ondergrondse parkeergarage is bovengronds een voorzieningengebouw toegelaten met een oppervlakte van ten hoogste 110 m² en een bouwhoogte van 4 meter.
- f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 3' is op de eerste ondergrondse bouwlaag detailhandel toegestaan.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen-, lopen- en wegen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' : tevens voor een scheepswerf, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.1, sub a;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' : tevens voor een afmeer- en laad- en loskade, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.1, sub b;
- e. oevers, bermen, groen en beplanting;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, sluizen, aanlegsteigers, kunstobjecten en verwijzingsborden;
- g. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 17 Water-Deltawater

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water-Deltawater' aangewezen gronden zijn, met inbegrip van de oevers, bestemd voor:

- a. de waterhuishouding;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden samenhangend met het deltawater;
- c. aan de natuurwaarden ondergeschikte gebruiksvormen, zoals watergebonden extensieve dagrecreatie, beroepsvaart en -visserij.
- d. oevers, bermen, groen en beplanting;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, sluizen, aanlegsteigers, kunstobjecten en verwijzingsborden;
- f. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 meter.

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

17.3.1 Verbod

Het is verboden op de in lid 17.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- b. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;

17.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van sublid 17.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

17.3.3 Voorwaarde voor de omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden, zoals bedoeld in sublid 17.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in lid 17.1, onder b, genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend voor de stalling van motorvoertuigen en voor huishoudelijke bergruimte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1c' : tevens voor een horecabedrijf, categorie 1c, met dien verstande, dat het aanbieden en verstrekken van volwaardige maaltijden uitsluitend op de begane grond is toegelaten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens voor een maatschappelijke voorziening;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': uitsluitend op de begane grond tevens voor detailhandel;
- f. ter plaatse van aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens voor de bescherming en veiligstelling van de cultuurhistorische waarden;
- g. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste:
 1. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte of
 2. de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 meter aan de zijde, waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw.;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter bedragen en, indien afgedekt met een kap, mag de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen en dienen in alle gevallen de goothoogte of de bouw- en goothoogte per aaneengesloten complex gelijk te zijn;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' moet een onderdoorgang worden gebouwd.

18.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een plat dak, niet meer bedragen dan de hoogte van begane grond van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een kap, niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw en de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een kap, ten hoogste 3 respectievelijk 5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een plat dak, ten hoogste 3 meter bedragen.

18.2.3 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage voor de hoofdgebouwen, indien deze zijn of moeten worden gebouwd als type in onderstaande tabel, en de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel voor de verschillende woningtypen ten hoogste het in onderstaande tabel aangegeven percentage:

| | |
|-------------------------|--|
| vrijstaande woningen | oppervlakte bouwvlak |
| aaneengebouwde woningen | 60% met een maximum van 150 m ² |
| gestapelde woningen | oppervlakte bouwvlak |

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4.00 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
 1. 1 meter vòòr voorgevel van de gebouwen;
 2. 2 meter achter de voorgevel van de gebouwen.

18.3 Nadere eisen

18.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Specifiek gebruik

- a. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. het gebruik als dakterras is uitsluitend toegestaan op een hoofdgebouw en de aan een hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- c. het gebruik van in pandige garages en bergruimten voor stedelijke bedrijvigheid is toegestaan;
- d. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit en het gebruik als afhankelijke woonruimte van de bijbehorende bouwwerken in het kader van mantelzorg is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 van deze regels;
- e. het gebruik van een deel van de woningen, gelegen in het gebied met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie als galerie, kunstzinnige, creatieve en/of ambachtelijke bedrijvigheid, antiquariaat met daarbij behorende dienstverlening en tentoonstellingsruimte, is toegelaten, mits de woonfunctie blijft behouden en er geen zelfstandige detailhandel, niet rechtstreeks verband houdend met de hiervoor genoemde activiteiten, plaatsvindt.

18.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.6.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

18.6.2 Uitzonderingen

Dit verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

18.6.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning slechts verlenen, indien de beschreven cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn en vooraf bij de monumentencommissie advies is ingewonnen.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bebouwing

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

1. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;

2. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - a. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt, dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 - b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 1 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
 3. het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 - een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm.

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

19.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe in ieder geval worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
2. het ophogen van gronden met meer dan 2 meter;
3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
4. het planten of rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
5. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in sublid 19.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij lid 19.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- f. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in sublid 19.3.1 nodig is.

19.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in sublid 19.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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.

19.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

19.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie-1" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen.

19.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 19.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in lid 19.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de oppervlakte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 50 m² bedraagt;
- f. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6 nodig is.

19.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sublid 19.4.1, kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bebouwing

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

1. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
2. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - a. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt, dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 - b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 1 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
 3. het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 - een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm.

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

20.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe in ieder geval worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
2. het ophogen van gronden met meer dan 2 meter;
3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
4. het planten of rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
5. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

20.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in sublid 20.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij lid 20.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;

- f. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- g. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in sublid 20.3.1 nodig is.

20.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

20.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.4.1 Verbod

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

20.4.2 Uitzonderingen

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

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in sublid 20.4.1 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de oppervlakte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m² bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 20.4.1 nodig is.

20.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en bevordering van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing, zoals deze staan beschreven in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht d.d. 31 juli 1975.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bebouwing

Op de voor deze bestemming aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd, indien de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht niet worden aangetast en vooraf advies is ingewonnen bij de monumentencommissie, mits:

- a. de situering, gevelindeling, kaprichting en afmetingen van de gebouwen niet afwijken van de situatie, zoals die bestond op de dag van terinzagelegging van het plan en zoals deze staan aangegeven op de bij deze regels behorende [bijlage 1](#) en [bijlage 2](#), bestaande uit respectievelijk [straatwandtekeningen](#) en een [luchtfoto](#), beiden gedateerd 1 maart 2012, tenzij op de verbeelding een aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of een aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- b. de bebouwing is toegestaan ingevolge de ter plaatse voorkomende andere bestemmingen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 21.2.1, indien:

- a. geen onevenredige schade wordt toegebracht dan wel herstel of bevordering is verzekerd van het historische karakter van het beschermd stadsgezicht
of
- b. de historische en ruimtelijke waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn
en
- c. vooraf, in de gevallen genoemd onder a en b, advies is ingewonnen bij de monumentencommissie.

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

21.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) uitvoeren:

1. het wijzigen van het profiel van de straten, daaronder begrepen het wijzigen van het bestratingsmateriaal, het aanbrengen of wegnemen van stoepen, stoepranden en stoeppalen;
2. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen, havens daaronder begrepen;
3. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

21.4.2 Uitzonderingen

Dit verbod is niet van toepassing op:

1. normale onderhoudswerkzaamheden en normaal beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
2. werken of werkzaamheden, die reeds op basis van de Monumentenwet 1988 zijn beschermd;
3. werken of werkzaamheden, die reeds in uitvoering zijn op het moment van inwerkingtreding van het plan.

21.4.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht dan wel herstel is verzekerd van het historische en ruimtelijke karakter van het beschermd stadsgezicht en vooraf advies is ingewonnen bij de monumentencommissie.

21.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

21.5.1 Verbod

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

1. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen;

2. het geheel of gedeeltelijk slopen van bruggen, sluizen, kademuren en aanlegsteigers.

21.5.2 Uitzonderingen

Dit verbod is niet van toepassing op:

1. normale onderhoudswerkzaamheden;
2. sloopwerkzaamheden, die al op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn beschermd;
3. sloopwerkzaamheden, die al in uitvoering zijn op het moment van inwerkingtreding van het plan.

21.5.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Het slopen is slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige schade wordt toegebracht dan wel herstel of bevordering is verzekerd van het historische en ruimtelijke karakter van het beschermd stadsgezicht
of
- b. de te slopen objecten in redelijkheid niet te handhaven zijn
en
- c. vooraf, in de gevallen genoemd onder a en b, advies is ingewonnen bij de monumentencommissie.

Artikel 22 Waterstaat

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. het waterstaatswerk van een primaire of regionale waterkering;
- b. waterberging of waterloop met een waterhuishoudkundige of waterstaatkundige functie;
- c. voet- en rijwielpaden en verblijfsgebied;
- d. andere voorzieningen dan genoemd onder a en b met een waterstaatkundige functie;
- e. aan de bestemming ondergeschikt agrarische gebruik;
- f. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en kunstobjecten.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bebouwing

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte ten hoogste 5 meter en de oppervlakte ten hoogste 50 m² bedraagt;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de bij deze bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Afwijkingsbevoegheid

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, afwijking verlenen van:

- a. het bepaalde in sublid 22.2.1, onder a, tot ten hoogste 10 meter en een oppervlakte van 100 m² per bestemmingsvlak;
- b. het bepaalde in sublid 22.2.1, onder b, ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en het belang van de waterstaat niet onevenredig wordt geschaad.

- c. voorafgaand aan het besluit tot afwijking wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering of de waterloop of -weg.

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

22.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving staat aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

22.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in sublid 22.4.1, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarvoor afwijking is verleend, als bedoeld in lid 22.3;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd op grond van een verleende vergunning.

22.4.3 Advisering over de omgevingsvergunning

Voor de aanvraag om omgevingsvergunning geldt de volgende procedure:

- a. alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, winnen het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering of de waterlopen en waterwegen over de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het belang van waterkering of de waterlopen en waterwegen;
- b. een omgevingsvergunning wordt verleend, indien het belang van de waterkering of de waterlopen- en wegen door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt aangetast.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 23 Anti-dubbelregel

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 24 Algemene bouwregels

24.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

1. Voor 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 dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringsregels in de bouwregels van de desbetreffende bestemming, gelden die afwijkende maten als regels voor de maatvoering, met dien verstande dat:
 - a. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - b. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
2. In geval van herbouw is lid 1, onder a en b, uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
3. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.

24.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, erkers, balkons, entreeportalen, veranda's alsmede andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;

24.3 Ondergrondse bebouwing

24.3.1 Regels ondergronds bouwen

De bouwregels als bedoeld in dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:

1. uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd tussen peil en 3,5 meter onder peil met uitzondering van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - 2' en de 'specifieke bouwaanduiding - 3';
2. ondergrondse bouwwerken niet mogen worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
3. ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk mogen zijn vanuit bovengronds gelegen bouwwerken.

24.4 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 25 Algemene gebruiksregels

25.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Met betrekking tot aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten gelden de volgende regels:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden door de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
- b. de uitoefening van detailhandel en internetverkoop, categorie 2, is niet toegestaan;
- c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;

25.2 Afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg

Met betrekking tot het gebruik en/of (ver)bouwen van de bijbehorende bouwwerken bij woningen als c.q. tot afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg gelden de volgende regels:

- 1. de oppervlakte ten hoogste 50 m² bedraagt;
- 2. een zorgindicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning is overlegd;
- 3. aangetoond is, dat de zorgvraag beperkt is tot het verlenen van zorg aan familieleden;
- 4. overeengekomen is, dat het gebruik van het bijbehorende bouwwerk als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd, zodra de noodzaak van mantelzorg komt te vervallen.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 geluidzone - industrie

26.1.1 Beperkingen

In aanvulling op het bepaalde in deze regels geldt voor de gronden binnen de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie', dat het bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming uitsluitend is toegestaan, indien is gebleken, dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige bestemmingen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

26.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

26.2.1 Beperkingen

In aanvulling op het bepaalde in deze regels gelden voor de gronden binnen de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende beperkingen:

- a. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. indien de vrije windvang of het zicht op de molen ter plaatse al is beperkt, is het bepaalde onder a niet van toepassing, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt.

26.3 luchtvaartverkeerzone

26.3.1 Beperkingen

In aanvulling op het bepaalde in deze regels geldt voor het bebouwen en het gebruik van de gronden binnen de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' de volgende beperking:

- a. de hoogte van de bebouwing binnen deze zone bedraagt ten hoogste: oplopend met een helling van 1:8 (hoogte:afstand), gemeten vanaf de korte zijde van de op de verbeelding aangegeven heliportlandplaats.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

27.1 Afwijkingsbevoegdheid

27.1.1 Geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het afwijken van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en bebouwingspercentages, met uitzondering van de hoogteregels, tot ten hoogste 10%, met dien verstande dat deze bevoegdheid niet geldt voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- b. het afwijken tot ten hoogste 5 meter in de plaats, richting of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van:
 1. een geringe aanpassing van het tracé of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid of de verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
 2. een stedenbouwkundig, ruimtelijk of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
 3. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijvende werkelijke toestand, met dien verstande dat deze bevoegdheid niet geldt voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

28.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen:

28.1.1 Wijziging bestemmingsgrenzen/maatvoeringsvlakken

1. ten behoeve van het wijzigen van bestemmingsgrenzen en maatvoeringsvlakken op de verbeelding in het horizontale vlak tot ten hoogste 10 meter, indien zulks om stedenbouwkundig-ruimtelijke redenen gewenst is dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en de bebouwing en er geen dringende redenen zijn, die zich hier tegen verzetten, met dien verstande dat, indien deze wijziging zich aandient binnen het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' vooraf advies wordt gevraagd aan de monumentencommissie.

28.1.2 Vergroting bouwvlakken

2. ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak tot ten hoogste 20% van de oppervlakte van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat, indien deze wijziging zich aandient binnen het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' vooraf advies wordt gevraagd aan de monumentencommissie..

28.1.3 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

3. ten behoeve van het geheel of gedeeltelijk verwijderen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie-1' en 'Waarde - archeologie-2', 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 het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige.

28.1.4 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak archeologische bestemming

4. ten behoeve van het veranderen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie-1' en 'Waarde - Archeologie-2', 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 ter plaatse aanwezige 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 het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 29 Overige regels

29.1 Werking wettelijke regelingen

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 30 Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag, waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid 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.

30.2 Overgangsrecht gebruik

Voor het gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Binnenstad - Eiland met identificatienummer NL.IMRO.0718.BPBE01-VG01 van de Gemeente Vlissingen.