Inhoud Afdrukken

Gemeente:	Leeuwarden
Plannaam:	Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet
Status:	vastgesteld
Statusdatum:	12-02-2015

REGELS

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 12

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS
Artikel 3 Bedrijf 13
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening 16
Artikel 5 Detailhandel 17
Artikel 6 Dienstverlening 19
Artikel 7 Gemengd 20
Artikel 8 Groen 23
Artikel 9 Groen-Park 24
Artikel 10 Horeca 25
Artikel 11 Maatschappelijk 27
Artikel 12 Sport 29
Artikel 13 Tuin 31
Artikel 14 Verkeer 32
Artikel 15 Verkeer - Parkeerterrein 33
Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied 34
Artikel 17 Water 35
Artikel 18 Wonen 37
Artikel 19 Wonen - Wooncentrum 42
Artikel 20 Wonen - Woongebouw 43
Artikel 21 Wonen - Woonwagenstandplaats 46
Artikel 22 Leiding - Gas 47
Artikel 23 Leiding - Water 49
Artikel 24 Waarde - Archeologie 3 51
Artikel 25 Waarde - Beschermd stadsgezicht 53
Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie 54
Artikel 27 Waarde - Monumentale bomen 56

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS
Artikel 28 Anti-dubbeltelregel 59
Artikel 29 Algemene bouwregels 60
Artikel 30 Algemene gebruiksregels 61
Artikel 31 Algemene aanduidingsregels 62
Artikel 32 Algemene afwijkingsregels 63
Artikel 33 Algemene wijzigingsregels 65
Artikel 34 Overige regels 66

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS - EN SLOTREGELS
Artikel 35 Overgangsrecht 67
Artikel 36 Slotregel 68

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:
het Bestemmingsplan Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet met identificatienummer NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01 van de gemeente Leeuwarden;

2. bestemmingsplan:
de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

3. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
een beroeps*)- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet onevenredig publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbijbehorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;
*) betreft de (voormalige) vrije beroepen

4. aanbouw / uitbouw:
een gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting c.q. uitbreiding van het hoofdgebouw vormt die in directe verbinding staat met dat hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

5. 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;

6. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

7. archeologische waarde:
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

8. archeologisch waardevol gebied:
een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

9. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

10. bed and breakfast:
het tegen betaling aanbieden van tijdelijk logies en ontbijt in een woning;

11. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

12. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

13. beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

14. bestaand:
a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet en/of Wabo aanwezige bouwwerken en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;

15. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

16. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

17. bijgebouw:
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

18. bijzondere woonvorm:
een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten;

19. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

20. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

21. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder;

22. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

23. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

25. bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

26. bruto vloeroppervlakte:
de totale beschikbare vloeroppervlakte inclusief magazijn- of opslagruimte, loopruimte, sanitaire voorzieningen, kantoorruimte en verblijfsruimte voor personeel, buitenwerks gemeten;

27. cultuurhistorische waarden:
waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

28. 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;

29. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
werkzaamheden bestaand uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

30. eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

31. erf:
de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;

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

33. geluidsbelasting vanwege een industrieterrein:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

34. geluidsbelasting vanwege het wegverkeer:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

35. geluidsgevoelige functies:
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

36. geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

37. geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

38. hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

39. hoofdgebouw:
één of meer panden, of een 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 belangrijkst is;

40. horecabedrijf categorie 1:
een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

41. horecabedrijf categorie 2:
een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;

42. horecabedrijf categorie 3:
een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of een combinatie van beiden, zoals cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;

43. horecabedrijf categorie 4:
een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken;

44. kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

45. kantoor:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen,

het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

46. kleine windturbine:
een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind:
- met een horizontale as en waarvan de rotor een oppervlakte beschrijft van maximaal 40 m² (een maximale wiek van ongeveer 3,5 m);
- met een horizontale as in andere vormen dan twee of drie wieken, waaronder de zogenaamde niet-wiekturbines;
- met een verticale as;

47. kunstwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

48. kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

49. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheidsdienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

50. maatvoeringsgrens:
de grens van een maatvoeringsvlak;

51. maatvoeringsvlak:
een aangegeven vlak, voorzien van een maatvoeringsaanduiding;

52. ondergeschikte detailhandel:
een niet zelfstandige detailhandelsfunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan;

53. ondergeschikte dienstverlening:
een niet zelfstandige onderneming, die gericht is op het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, en ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, die binnen de bestemming is toegestaan;

54. ondergeschikte horeca:
een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan;

55. ondergronds:
beneden peil;

56. pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

57. peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
- de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor het bouwen van bouwwerken in, op of over het water:
- het NAP -0,52 m (het Fries Zomerpeil);

58. perifere detailhandel:
detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

59. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden gekweekt, vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is aan de productiefunctie;

60. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

61. recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

62. rijstrook:
een strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook;

63. risicogevoelig bouwwerk:
een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

64. risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

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

66. supermarkt:
een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak die vanwege de grootschaligheid van het aanbod een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling;

67. voorkeursgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

68. vuurwerkbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

69. watergang:
een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

70. winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

71. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

72. woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

73. woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

74. woonschip:
een zich in het water bevindend, hoofdzakelijk niet voor varen maar voor wonen bedoeld object;

75. woonwagen:
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

2. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

4. 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;

5. 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. bedrijfsgebouwen ten behoeve van:
    1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
    2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
b. een autobedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf';
c. een sportschool, ter plaatse van de aanduiding 'sportschool';
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
e. een oliehandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - oliehandel';
f. een propaangasopslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - propaangasopslag';
g. een gasflessenvulstation, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasflessen vulstation';
h. een gasflessenopslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag gasflessen';
i. een jachtwerf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - jachtwerf'; j. detailhandel, met uitzondering van supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
k. perifere detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - perifere detailhandel';
l. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’;
m. een bedrijfswoning op de tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning tweede bouwlaag';
n. een fysiotherapiepraktijk op de tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fysiotherapiepraktijk';

waarbij, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd,

met de daarbijbehorend(e):
o. tuinen, erven en terreinen;
p. wegen, straten en paden;
q. parkeervoorzieningen;
r. groenvoorzieningen;
s. sloten, bermen, beplanting;
t. water;
u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning’;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel', 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', 'specifieke vorm van bedrijf - perifere detailhandel', 'specifieke vorm van bedrijf - oliehandel' of 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf';
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. het bepaalde in lid 3.1 sub a.1 en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits:
   1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
   2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of vuurwerkbedrijven betreft;

b. het bepaalde in lid 3.3 sub a in die zin dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel.

3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden
Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

3.5.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.5.3 Toetsingscriteria
De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien:
a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
c. het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die opzichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:
a. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
b. de aanduiding 'sportschool' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
c. de aanduiding 'detailhandel' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
d. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - oliehandel' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
e. de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
f. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - propaangasopslag' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
g. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasflessen vulstation' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
h. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag gasflessen' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
i. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - jachtwerf' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
j. de aanduiding 'bedrijfwoning' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;

k. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning tweede bouwlaag' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
l. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fysiotherapiepraktijk' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbijbehorende:
b. terreinen;
c bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte;
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Detailhandel’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van:
1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
2. een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
voorzover het de eerste bouwlaag betreft;

b. woningen, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
c. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';

met de daarbijbehorende:
d. tuinen, erven en terreinen;
e. wegen, straten en paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. sloten, bermen en beplanting;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'supermarkt';
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bed and breakfast';
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de verkoop en opslag van motorbrandstoffen (inclusief lpg);
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van perififere detailhandel;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis- verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
1. de bedrijfsvloeroppervlakte, voor zover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de aanwezige woning, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning ten hoogste 50 m2 mag bedragen;
2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m2 in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.3 sub b, c en d in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen op de tweede en/of hogere bouwlagen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige woning in het (woon)gebouw met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het (woon)gebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen;
b. er ten hoogste vier slaapplaatsen in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
d. de kamers deel uitmaken van de woning in het (woon)gebouw;
e. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeeroverlast;
f. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
g. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
h. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer

dan 0.5 m2 in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan.

Artikel 6 Dienstverlening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Dienstverlening’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;

met de daarbijbehorende:
b. tuinen, erven en terreinen;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte;
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid anders dan in de vorm van dienstverlening;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van:
1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
2. een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
3. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
5. horecabedrijven categorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
6. horecabedrijven categorie 1, 2 en/of 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
voorzover het de eerste bouwlaag betreft;

b. woningen, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
c. wonen in de eerste bouwlaag, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen eerste bouwlaag', al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;

met de daarbijbehorende:
d. tuinen, erven en terreinen;
e. wegen, straten en paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. sloten, bermen en beplanting;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte;
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 sub d en worden toegestaan dat het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel tot ten hoogste 100% wordt bebouwd.

7.3.2 Toetsingscriteria
Het bepaalde in lid 7.3.1 kan uitsluitend worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
a. de milieusituatie;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van woningen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen eerste bouwlaag';
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' dan wel 'horeca tot en met categorie 3';
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel (inclusief supermarkt) voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps-of bedrijfsacitiviteit;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een supermarkt, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'supermarkt';
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten, voorzover:
1. het aantal supermarkten meer dan 1 bedraagt;

2. de bruto vloeroppervlakte van een supermarkt meer dan 1600 m2 bedraagt;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, niet zijnde supermarkten, voorzover de bruto vloeroppervlakte per winkel meer dan 700 m2 bedraagt;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis- verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
1. de bedrijfsvloeroppervlakte, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de aanwezige woning, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning ten hoogste 50 m2 mag bedragen;
2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m2 in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4 sub b, c, e en i in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen op de tweede en/of hogere bouwlagen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige woning in het (woon)gebouw met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het (woon)gebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen;
b. er ten hoogste vier slaapplaatsen in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
d. de kamers deel uitmaken van de woning in het (woon)gebouw;
e. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeeroverlast;
f. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
g. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
h. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m2 in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:
a. de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen eerste bouwlaag' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
b. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
c. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
d. de aanduiding 'supermarkt' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. speelvoorzieningen;
c. wegen, straten en paden;
d. in- en uitritten;

e. ontsluitingswegen ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);

met daaraan ondergeschikt:
f. bermen en beplanting;
g. parkeervoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. oevers en kaden;

met de daarbij behorende:
j. verhardingen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 9 Groen-Park

9.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. parken en plantsoenen;
b. groenvoorzieningen;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. speelvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding ‘speelvoorziening’;

met de daarbij behorende:
e. voet- en fietspaden;
f. verhardingen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot en afbraak- en bouwmaterialen;
c. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar-, of vliegtuigen;
d. het storten van puin en afvalstoffen.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Horeca’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van:
    1. horecabedrijven categorie 1, 2 en/of 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';

2. horecabedrijven categorie 1, 2, 3 en/of 4, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';

waarbij, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd,

met de daarbij behorende:
b. tuinen, erven en terreinen;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatsen van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van cafés, bars en discotheken, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4'.

10.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.4.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden
Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

10.4.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in lid 10.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

10.4.3 Toetsingscriteria
De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien:
a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
c. het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die opzichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
b. een bedrijfswoning, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning';

waarbij, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd,

met de daarbijbehorende:
c. tuinen, erven en terreinen;
d. wegen, straten en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. sloten, bermen en beplanting;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidgevoelige objecten indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidgevoelig object';
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken (ten aanzien van de hogere bouwlagen) ten behoeve van geluidgevoelige objecten indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidgevoelig object hogere bouwlagen';
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij het ondergeschikte detailhandel betreft;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecabedrijf, tenzij het ondergeschikte horeca betreft.

11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.4.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden
Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

11.4.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

11.4.3 Toetsingscriteria
De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien:
a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
c. het het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die opzichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van:
1. een voetbalstadion;
2. sport- en recreatieve doeleinden;
b. gebouwen ten behoeve van:
1. detailhandel, inclusief supermarkten;
2. horecabedrijven categorie 1, 2, 3 en/of 4;
3. dienstverlenende bedrijven en/of instellingen;
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - detailhandel - horeca - dienstverlening';
c. gebouwen ten behoeve van:
1. kleedruimte;
2. onderhoud en beheer;
3. kantines;
ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
d. sport- en speelterreinen;

met de daarbij behorende:
e. groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. wegen, straten en paden;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen zoals genoemd in artikel 12.1.a en b
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

12.2.2 Gebouwen zoals genoemd in artikel 12.1.c
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. een lichtmast mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast';
b. de bouwhoogte van een lichtmast mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten, voorzover:
1. het aantal supermarkten meer dan 2 bedraagt;
2. de bruto vloeroppervlakte per supermarkt meer dan 1600 m2 bedraagt;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, niet zijnde supermarkten, voorzover de bruto vloeroppervlakte per winkel meer dan 1350 m2 bedraagt;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecabedrijven categorie 1, 2, 3 en/of 4, voorzover de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte meer bedraagt dan 1100 m2.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. voortuinen en zijtuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
b. toegangswegen tot achtererven;

met de daarbijbehorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijking
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2.1 in die zin dat erkers bij woonhuizen mogen worden gebouwd, mits:
a. de diepte van een erker ten hoogste 1,50 m zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
b. de diepte van een erker ten hoogste 50% van de diepte van de tuin, waarin wordt gebouwd, zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
c. een erker over ten hoogste 80% van de breedte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd, mag worden gebouwd;
d. de bouwhoogte van een erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de eerste bouwlaag van het woonhuis waaraan wordt gebouwd.

13.3.2 Toetsingscriteria
Van het bepaalde in lid 13.3.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen en straten;
b. voet- en rijwielpaden;
waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer;

met de daarbij behorende:
c. gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. kades;
g. sloten, bermen en beplanting;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder voorzieningen ten behoeve van watertechnologie en duurzame energieopwekking, niet zijnde kleine windturbines.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van kunstwerken.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 5,00 m zal bedragen.

Artikel 15 Verkeer - Parkeerterrein

15.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Verkeer - Parkeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:
b. (ontsluitings)wegen, straten en paden;
c. groenvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

15.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. (woon)straten en pleinen;
b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
c. speelvoorzieningen;
d. voet- en rijwielpaden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. kaden en oevers;
h. sloten, bermen en/of waterlopen;

met de daarbij behorende:
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 5,00 m zal bedragen.

16.3 Specifieke gebruiksregel
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

16.4 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterlopen en waterpartijen;
b. oevers en paden;
c. recreatief medegebruik;
d. bermen en beplanting/groenvoorzieningen;
e. ligplaatsen voor woonschepen, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'woonschepenligplaats';

met de daarbijbehorende:
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder overbeschoeiingen, bruggen, duikers en/of dammen en voorzieningen ten behoeve van watertechnologie en duurzame energieopwekking, niet zijnde kleine windturbines.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. er mogen geen steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer al dan niet over het water, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

17.3 Afwijken van de bouwregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. het bepaalde in lid 17.2.2 sub a in die zin dat steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd;
b. het bepaalde in lid 17.2.2 sub b in die zin dat de hoogte van oeverbeschoeiingen wordt verhoogd tot ten hoogste 0,60 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstructuur en de waterhuishoudkundige situatie.

17.3.1 Toetsingscriteria
Het bepaalde in lid 17.3 sub a kan uitsluitend worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik als ligplaats voor woonschepen dan wel andere vaartuigen die als zodanig worden gebruikt tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'woonschepenligplaats'.

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

17.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden
Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
a. het aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen;
b. het wijzigen en/of dempen van waterlopen;
c. het vergraven van oevers.

17.5.2 Uitzondering
Het bepaalde in lid 17.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

17.5.3 Voorwaarde
De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. de waterstructuur;
b. de waterhuishoudkundige situatie.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'woonschepenligplaats' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
b. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
c. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
d. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, alsmede een schildersbedrijf, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf';
e. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, alsmede een bakkerij, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij';
f. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, alsmede een snackbar, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar';
g. een visgroothandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - visgroothandel;
h. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
i. horecabedrijven categorie 1, 2 en/of 3, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
j. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
k. (complexen) garageboxen, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'garage';

waarbij, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd,

met de daarbij behorende:
l. tuinen, erven en terreinen;
m. wegen, straten en paden;
n. parkeervoorzieningen;

o. sloten, bermen en beplanting;
p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte;
e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zal de eerste bouwlaag van een gebouw niet worden gebouwd.

18.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m2 bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
c. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zal de eerste bouwlaag van een gebouw niet worden gebouwd.

18.2.3 (Complexen) garageboxen
Voor het bouwen van (complexen) garageboxen gelden de volgende regels:
a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
b. de oppervlakte van een garagebox zal ten hoogste 20 m2 bedragen;
c. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijking
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.2 sub a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m2, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen.

18.3.2 Toetsingscriteria
Het bepaalde in lid 18.3.1 kan uitsluitend worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar';

c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar' c.q. 'horeca tot en met categorie 3';
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar' c.q. 'specifieke vorm van wonen - visgroothandel';
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bed & breakfast';
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'dienstverlening'c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar';
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis- verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m2 mag bedragen;
2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m2 in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. het bepaalde in lid 18.4 sub c, d en e in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m2 mag bedragen;
2. er ten hoogste vier slaapplaatsen in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
4. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
5. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m2 in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
6. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeeroverlast;
7. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
8. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
b. het bepaalde in lid 18.1 c t/m f en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, mits:
1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 1, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

18.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden
Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

18.6.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in lid 18.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

18.6.3 Toetsingscriteria
De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien:
a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
c. het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die opzichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

18.7 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:
a. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
b. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
c. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
e. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - visgroothandel' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
f. de aanduiding 'dienstverlening' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
g. de aanduiding 'bed & breakfast' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
h. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 19 Wonen - Wooncentrum

19.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - Wooncentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van woningen, in combinatie met ruimte voor daarbij behorende maatschappelijke voorzieningen;
b. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';

met de daarbij behorende:
c. tuinen, erven en terreinen;
d. wegen, straten en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte;
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

19.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij het ondergeschikte detailhandel betreft;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, tenzij het ondergeschikte dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen betreft;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij het ondergeschikte horeca betreft;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bed & breakfast'.

Artikel 20 Wonen - Woongebouw

20.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van:
1. woongebouwen, per woning al dan niet combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
2. een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
3. een fysiotherapiepraktijk in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - fysiotherapiepraktijk';
4. een fysiotherapiepraktijk in de tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - fysiotherapiepraktijk tweede bouwlaag';
5. een tandartspraktijk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tandartspraktijk';
6. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
7. detailhandel, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
b. gebouwen ten behoeve van:
1. onderhoud en beheer;
2. berging en stalling;
c. (complexen) garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';

met de daarbij behorende:
d. tuinen, erven en terreinen;
e. wegen, straten en paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. water;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen zoals genoemd in artikel 20.1.a
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een woongebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zal de eerste bouwlaag van een gebouw niet worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;

d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte.

20.2.2 Gebouwen zoals genoemd in artikel 20.1.b
Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer of berging en stalling geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3,50 m zal bedragen.

20.2.3 Gebouwen zoals genoemd in artikel 20.1.c
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
b. de oppervlakte van een garagebox zal ten hoogste 20 m2 bedragen;
c. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

20.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel';
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft of tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis- verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
1. de bedrijfsvloeroppervlakte, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de aanwezige woning, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning ten hoogste 50 m2 mag bedragen;
2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m2 in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'dienstverlening'.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.3 sub c, d en e in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige woning in het woongebouw met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het woongebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen;
b. er ten hoogste vier slaapplaatsen in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;

c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
d. de kamers deel uitmaken van de woning in het woongebouw;
e. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeeroverlast;
f. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert, waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
g. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
h. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m2 in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan.

20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden
Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

20.5.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in lid 20.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

20.5.3 Toetsingscriteria
De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien:
a.de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
c. het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die opzichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:
a. de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
b. de aanduiding 'detailhandel' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
c. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - fysiotherapiepraktijk' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - fysiotherapiepraktijk tweede bouwlaag' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
e. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tandartspraktijk' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 21 Wonen - Woonwagenstandplaats

21.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. standplaatsen voor woonwagens tot ten hoogste het aantal zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
b. bijgebouwen bij woonwagens;

met de daarbij behorende:
c. tuinen, erven en terreinen;
d. (woon)straten en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Woonwagens
Voor een woonwagen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een woonwagen zal ten hoogste 80 m2 bedragen;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte.

21.2.2 Bijgebouwen bij woonwagens
Voor het bouwen van bijgebouwen bij woonwagens gelden de volgende regels:
a. per woonwagen zal ten hoogste één bijgebouw worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een bijgebouw zal ten hoogste 16 m² bedragen;
c. de hoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van een woonwagen en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

21.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden.

Artikel 22 Leiding - Gas

22.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
a. een strook ten behoeve van een hoofdgastransportleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;

met de daarbijbehorende:
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen
In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming.

22.2.2 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van deze dubbelbestemming), geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2,00 meter zal bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2. in die zin dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende hoofdgastransportleiding;
b. geen kwetsbare objecten worden toegestaan;
c. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

22.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en):
a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
c. het in de grond drijven van voorwerpen;
d. het aanleggen of verharden van andere oppervlakteverhardingen;
e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen;
f. het permanent opslaan van (brandbare) goederen of stoffen
g. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

22.4.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

22.4.3 Voorwaarde
De in lid 22.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende hoofdgastransportleiding en niet voordat de leidingbeheerder advies heeft uitgebracht.

Artikel 23 Leiding - Water

23.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
a. een strook ten behoeve van een hoofdwaterleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;

met de daarbijbehorende:
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen
In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming.

23.2.2 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 2,00 m zal bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2 in die zin dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende hoofdwatertransportleiding;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

23.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en):

a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
c. het in de grond drijven van voorwerpen;
d. het aanleggen of verharden van andere oppervlakteverhardingen;
e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen;
f. het permanent opslaan van (brandbare) goederen of stoffen.

23.4.2 Uitzondering
Het bepaalde in lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

23.4.3 Toetsingscriteria
De in lid 23.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende hoofdwatertransportleiding en niet voordat de leidingbeheerder advies heeft uitgebracht.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 3

24.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen
Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m2 moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:
a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

24.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen
Indien uit het in lid 24.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

24.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden
Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

24.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 24.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 500 m2 beslaan.

24.3.3 Voorwaarden
De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

24.3.4 Onderzoeksplicht
Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

24.3.5 Beoordelingscriteria
Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

24.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning
Indien uit het in lid 24.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 25 Waarde - Beschermd stadsgezicht

25.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
a. het behoud, herstel en de uitbouw van de in hoofdstuk 3.10 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

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

25.2.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden
Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte c.q. in (particuliere) voortuinen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan sierbestrating in (particuliere) voortuinen;
b. het wijzigen van de kademuren.

25.2.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in lid 25.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

25.2.3 Beoordelingscriteria
De omgevingsvergunning zal uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in hoofdstuk 3.10 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke

waarden van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie

26.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden.

26.2 Bouwregels
In afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, mag op of in deze gronden niet worden gebouwd.

26.3 Afwijken van de bouwregels
Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.2 in die zin dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
a. door de aanvrager door middel van een advies van een deskundige op het gebied van cultuurhistorie is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden door het bouwen niet onevenredig worden verstoord, of ;
b. er door de aanvrager maatregelen worden getroffen, waardoor de cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden, of;
c. er zwaarwegende belangen zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden onevenredig worden verstoord.

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

26.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden
Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
a. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
b. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en communicatieleidingen;
c. alle overige werken en werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten.

26.4.2 Uitzondering
Het bepaalde in lid 26.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
a. die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. waarvoor op grond van de Erfgoedverordening van de gemeente Leeuwarden ook al een vergunning vereist is met het oog op het beschermen van de cultuurhistorische waarden.

26.4.3 Voorwaarden
De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits:
a. door de aanvrager door middel van een advies van een deskundige op het gebied van cultuurhistorie is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden door de werkzaamheden niet onevenredig worden verstoord, of;
b. er door de aanvrager maatregelen worden getroffen, waardoor de cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden, of;
c. er zwaarwegende belangen zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden onevenredig worden verstoord.

Artikel 27 Waarde - Monumentale bomen

27.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van monumentale bomen.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar nieuw gebouw, of de uitbreiding van een bestaand gebouw, niet mag worden gebouwd.

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar nieuw bouwwerk, geen gebouw zijnde, of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet mag worden gebouwd.

27.3 Afwijken van de bouwregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. het bepaalde in lid 27.2.1 in die zin dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar nieuw gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw, wordt gebouwd mits hierdoor de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de betreffende monumentale boom niet wordt aangetast;
b. het bepaalde in lid 27.2.2 in die zin dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar nieuw bouwwerk, geen gebouw zijnde, of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt gebouwd mits hierdoor de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de betreffende monumentale boom niet wordt aangetast.

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

27.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden
Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:
a. het ophogen en afgraven van gronden;
b. het aanbrengen van verhardingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

27.4.2 Uitzonderingen
Het in lid 27.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

27.4.3 Toetsingscriteria
De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting van de betreffende monumentale boom plaatsvindt in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de monumentale boom negatief wordt beïnvloed.

27.5 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bevestigen van voorwerpen aan of in de betreffende monumentale boom;
b. het plaatsen van schaftketen, toiletten, betonmolens of andere voertuigen, machines of bouwsels in de directe nabijheid van de betreffende monumentale boom.

27.6 Afwijken van de gebruiksregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 27.5 in die zin dat het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig deze regels wordt toegestaan, mits deze werken geen ernstige gevolgen hebben voor de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de betreffende monumentale boom.

27.7 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Monumentale bomen' wordt verwijderd, indien:
a. de bescherming van de betreffende monumentale boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom is verplaatst dan wel niet meer aanwezig is; of

b. de levensverwachting van de betreffende monumentale boom door ziekte of door ouderdom minder dan 10 jaar bedraagt; of
c. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 28 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 29 Algemene bouwregels

29.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

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

29.2 Bestaande afmetingen

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

a. een grotere goothoogte;
b. een grotere bouwhoogte;
c. een grotere oppervlakte;
d. een grotere dakhelling;
e. een kleinere dakhelling;

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan zal:
f. de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte;
g. de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
h. de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte;
i. de dakhelling ten hoogste de bestaande dakhelling;
j. de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling,
bedragen.

29.3 Welstandscriteria

De in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

30.1 Gebruiksregels

30.1.1 Strijdig gebruik

a. Het is op grond van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen volgens de artikelen 3 tot en met 27.
b. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in lid a wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
2. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
3. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
4. het bruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

30.1.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 30.1.1 sub a en b wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 geluidzone - industrie

31.1.1 Aanduidingsomschrijving
Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt voor het bouwen van gebouwen dat een op grond van de daar voorkomende bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein van de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde.

31.1.2 Bouwregels
In afwijking van de bouwregels bij de onderliggende bestemmingen geldt dat een toegestaan geluidsgevoelig object alleen mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting op de gevel van het geluidsgevoelige object niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde dan wel niet hoger dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

31.1.3 Specifieke gebruiksregels
Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt als strijdig gebruik, in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

31.2 milieuzone - leeflaag

31.2.1 Aanduidingsomschrijving
Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - leeflaag' geldt dat de leeflaag beschermd wordt tegen de daaronder aanwezige, maar daarvan afgeschermde, bodemverontreiniging.

31.2.2 Vergunningplichtige bouwwerken en werkzaamheden
Indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'milieuzone - leeflaag' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:
a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,80 m en/of het inbrengen van puntige voorwerpen tot grotere diepten;
b. het aanbrengen en/of verwijderen van diepwortelende beplanting.

31.2.3 Uitzondering
Het bepaalde in lid 31.2.2 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

31.2.4 Toetsingscriteria
De in lid 31.2.2 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien:
a. uit milieukundig bodemonderzoek is gebleken dat hiermee geen gevaar voor de volksgezondheid ontstaat;
b. een bodemsanering heeft plaatsgevonden waarna de verontreiniging in de bodem is opgeheven.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

32.1 Afwijking
Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;

c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 12,00 m;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, wordt vergroot tot ten hoogste 5,00 m gemeten vanaf de voet van de antenne-installatie;
f. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien:
    1. dit wenselijk of noodzakelijk is in verband met een doelmatige verkaveling van de gronden dan wel een rationele uitvoering van het plan betreft en de afwijking niet meer bedraagt dan 3,00 m, voor zover het nieuwbouwplannen betreft;
    2. een meetverschil daartoe aanleiding geeft in andere gevallen;
g. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen als toiletgebouwtjes, gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer of het trein- water- of wegverkeer, alsmede kleinschalige openbare voorzieningen ten behoeve van detailhandel, sport, recreatie of cultuur, zoals kleedgebouwtjes, dug-outs, paviljoens, kiosken, dierenverblijven en kunstobjecten worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 50 m² bedraagt;
    2. een gebouw uit ten hoogste één bouwlaag bestaat;
    3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 5,00 m bedraagt;
h. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorziening en/of de telecommunicatie worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 100 m² bedraagt;
    2. een gebouw uit ten hoogste één bouwlaag bestaat;
    3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 5,00 m bedraagt;
i. de bestemmingsregels in die zin dat mag worden afgeweken van de regels ten aanzien van de minimale of van de maximale dakhelling van 0° tot en met 80°;

j. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
2. de hoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
k. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak, bestemmingsvlak c.q. maatvoeringsvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak, bestemmingsvlak c.q. maatvoeringsvlak naar de buitenzijde met ten hoogste 1,50 m worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. erkers over maximaal 80% van de breedte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
    4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen.

32.2 Toetsingscriteria
De in lid 32.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de milieusituatie;
4. de parkeercapaciteit;
5. het waterbeheer;
6. de sociale veiligheid;
7. de verkeerssituatie;
8. archeologie;
9. cultuurhistorie;
10. beschermd stadsgezicht;
11. de externe veiligheid en de brandveiligheid;
12. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
13. de hoogtebeperkingen die voortvloeien uit de gelden luchtvaartwet- en regelgeving in verband met de vliegbasis Leeuwarden, of andere, in het gebied aanwezige

hoogtebeperkingen.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

33.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. bouw- en/of bestemmingsgrenzen mogen worden gewijzigd, mits de bouw c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 5,00 m wordt overschreden;
b. een bouwvlak binnen een bestemmingsvlak wordt vergroot met maximaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak;
c. de bestemming 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Gemengd', 'Horeca' of 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd ten behoeve van een woonfunctie, met bijbehorende voorzieningen;
d. ten behoeve van de aanleg van of een wijziging in de bestaande infrastructuur (weg-, water-, parkeer- en groenvoorzieningen), met bijbehorende voorzieningen wordt gewijzigd.

33.2 Toetsingscriteria

De in lid 33.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden kunnen uitsluitend worden toegepast indien:
a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de milieusituatie;
4. de verkeerssituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
6. de hoogtebeperkingen die voortvloeien uit de geldende luchtvaartwet- en regelgeving in verband met de vliegbasis Leeuwarden of andere in het gebied aanwezige hoogtebeperkingen;

b. voorzover het de wijzigingsbevoegdheden in lid 33.1 sub c en d betreft, zijn tevens de in bijlage 2 specifieke wijzigingscriteria van de regels genoemde criteria van toepassing;
c. 33.1een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan, waarbij in elk geval aandacht moet worden besteed aan de in sub a en b en de in bijlage 2 specifieke wijzigingscriteria genoemde voorwaarden.

Artikel 34 Overige regels

34.1 Parkeren

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:
1. het bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
3. de cultuurhistorische waarden;
4. de landschappelijke waarden;
5. de milieusituatie;
6. de natuurlijke waarden;
7. de sociale veiligheid;
8. de verkeersveiligheid;
9. de watersituatie;
10. de woonsituatie;
11. de parkeerruimte.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS - EN SLOTREGELS

Artikel 35 Overgangsrecht

35.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

c. Sub a 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.

35.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, 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 sub a, 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. Sub a 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 36 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet van de gemeente Leeuwarden.

Behorend bij het besluit van
11 mei 2015