



VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" in de gemeente Borsele

INHOUD

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	6
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Verkeer	8
Artikel 5	Wonen	9
HOOFDSTUK III	ALGEMENE REGELS	14
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 7	Algemene bouwregels	15
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9	Algemene vrijstellingen	18
Artikel 10	Algemene wijzigingsbevoegdheden	19
Artikel 11	Algemene procedureregels	20
HOOFDSTUK IV	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	21
Artikel 12	Strafbaarheid van overtredingen	21
Artikel 13	Overgangsrecht	22
Artikel 14	Slotregel	23

HOOFDSTUK I

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III" van de gemeente Borsele;
2. **(plan)kaart**: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit 1 kaartblad;
3. **aanduiding**: een op de plankaart aangegeven vlak, letter- en/of cijfercombinatie of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
4. **aanduidingsgrens**: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. **aaneengebouwd**: blokken van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
6. **aan- of uitbouw**: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
7. **achtererf**: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen;
8. **afgewerkte bouwterrein**: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
9. **Awb**: de Algemene wet bestuursrecht;
10. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
11. **bebouwingspercentage**: een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
12. **bedrijfsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;

13. **beroepsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw of bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;
14. **bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;
15. **bestemmingsvlak:** een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
16. **bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
17. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
18. **bouwgrens:** de grens van een bouwvlak;
19. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de voorschriften zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
20. **bouwvlak:** een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
21. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, staal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
22. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
23. **erf:** al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
24. **escortbedrijf:** de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
25. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
26. **gevellijn:** denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de gevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

27. **hoofdgebouw**: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
28. **nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut)**: voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.
29. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
30. **peil**: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de bouwhoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;
31. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
32. **seksautomatenhal**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
33. **seksbioscoop / -theater**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
34. **seksinrichting**: de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
35. **stedenbouwkundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
36. **straatprostitutie**: het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
37. **twee-aan-een**: blokken van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
38. **voorerf**: gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het hoofdgebouw is gelegen;
39. **voorgevel van een hoofdgebouw**: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
40. **vrijstaand**: een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw;

- 41. **weg**: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
- 42. **weggrens**: de grenslijn tussen een openbare weg (inclusief voetpaden, rijwielpaden, rabatten, parkeerstroken, groen, water) en de perceelsgrens;
- 43. **woning**: een gebouw, dat dient voor de huisvesting van personen;
- 44. **WRO**: de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- 45. **zijerf**: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- b. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:** vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens;
- c. **de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. **de breedte en diepte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
- e. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. **de goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- g. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. **de oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- i. **het bebouwde oppervlak** van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Groen

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de plankaart voor "**Groen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.
- 1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:
- a. gebouwen;
 - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2. Bouwregels

De gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal voor:
 - 4 antennes: 5 meter;
 - 4 speeltoestellen: 3 meter;
 - 4 openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - 4 lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - 4 overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

3. Vrijstelling van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, sub c tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Artikel 4

Verkeer

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de plankaart voor "**Verkeer**" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.
- 1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:
- a. gebouwen;
 - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2. Bouwregels

De gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal voor:
 - 4 antennes: 5 meter;
 - 4 speeltoestellen: 3 meter;
 - 4 openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - 4 lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - 4 overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

3. Vrijstelling van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, sub c tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Artikel 5

Wonen

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de plankaart voor **"Wonen"** aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor:

- 4 ter plaatse van de aanduiding "tuin": tuin;
 - 4 erven, paden, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.
- 1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:
- a. hoofdgebouwen;
 - b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen, met uitzondering op gronden met de aanduiding "vrijstaand 2";
 - c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2. Bouwregels

2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven; ter plaatse van de gronden met de aanduiding "vrijstaand 4" is de voorgevel van het hoofdgebouw georiënteerd op de aan de oostzijde gelegen perceelsgrens;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de gronden met de aanduiding "vrijstaand 4" slechts één woning met een inhoud van maximaal 3.000 m³ is toegestaan;

- c. de breedte van een bouwperceel zal minimaal bedragen ter plaatse van de gronden met de aanduiding:
- | | | |
|---|-----------------|---------------------|
| 4 | "aaneengebouwd" | 4,8 meter; |
| 4 | "twee-aan-een" | 10 meter; |
| 4 | "vrijstaand 1" | 13 meter; |
| 4 | "vrijstaand 2" | 25 meter; |
| 4 | "vrijstaand 3" | 23 meter; |
| 4 | "vrijstaand 4" | niet nader bepaald; |
- d. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal bedragen op de gronden met de aanduiding:
- | | | |
|---|-----------------|------------|
| 4 | "aaneengebouwd" | 4,8 meter; |
| 4 | "twee-aan-een" | 6 meter; |
| 4 | "vrijstaand 1" | 7 meter; |
| 4 | "vrijstaand 2" | 7 meter; |
| 4 | "vrijstaand 3" | 7 meter; |
| 4 | "vrijstaand 4" | 7 meter; |
- e. de diepte van een hoofdgebouw zal maximaal bedragen op de gronden met de aanduiding:
- | | | |
|---|--|---|
| 4 | "aaneengebouwd", "twee-aan-een", "vrijstaand 1", "vrijstaand 2", "vrijstaand 3": | 15 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel minimaal 10 meter bedraagt; |
| 4 | "vrijstaand 4": | niet nader bepaald, met dien verstande dat de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel minimaal 10 meter bedraagt; |
- f. de afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens zal, tenzij op de plankaart anders is aangegeven, minimaal bedragen op de gronden met de aanduiding:
- | | | |
|---|-----------------|--|
| 4 | "aaneengebouwd" | niet van toepassing; |
| 4 | "twee-aan-een" | 3 meter (aan één zijde); |
| 4 | "vrijstaand 1" | 4 meter enerzijds en 3 meter anderzijds; |
| 4 | "vrijstaand 2" | 5 meter (beide zijden); |
| 4 | "vrijstaand 3" | 5 meter (beide zijden); |
| 4 | "vrijstaand 4" | 5 meter enerzijds en 3 meter anderzijds; |
- g. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- h. bij toepassing van een dakhelling bedraagt de helling minimaal 25° en maximaal 50°;
- i. de hoofdgebouwen worden met de nokrichting gebouwd in de op de kaart aangegeven richting, daar waar een verplichte nokrichting op de plankaart is aangegeven.

2.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

Met betrekking tot het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf en de zijerven mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. met betrekking tot de situering, goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen gelden de in het navolgende schema opgenomen regels:

Aanduiding	Type bouwwerk	Minimale afstand tot het verlengde van de voorgevel	Minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
"aaneengebouwd"	vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen	niet nader bepaald	niet nader bepaald	3,25 meter	6 meter
"twee-aan- een" en "vrijstaand 1"	aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen	6 meter	2 meter	3,25 meter	6 meter
	aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen	10 meter	op de perceelsgrens	3,25 meter	3,25 meter
	vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen	15 meter	op de perceelsgrens	3,25 meter	6 meter
"vrijstaand 2"	op grond van lid 1.2, sub b zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen niet toegestaan				
"vrijstaand 3"	aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen	3 meter	2 meter	3,25 meter	6 meter
	vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen	15 meter	op de perceelsgrens	3,25 meter	6 meter
"vrijstaand 4"	aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen	niet nader bepaald	3 meter	3,25 meter	6 meter
	vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen	15 meter	op de perceelsgrens	3,25 meter	6 meter

- d. bij toepassing van een dakhelling bedraagt de helling maximaal 50°;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid 2.2, sub a en c mogen ter plaatse van de aanduiding "tuin" erkers worden gebouwd, met dien verstande dat de diepte, breedte en bouwhoogte van een erker respectievelijk maximaal 0,60 meter, maximaal 3,5 meter en maximaal 3,25 meter mag bedragen;
- f. de in lid 2.2 sub c bepaalde minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag worden overschreden door erkers, met dien verstande dat de diepte, breedte en bouwhoogte van een erker respectievelijk maximaal 0,60 meter, maximaal 3,5 meter en maximaal 3,25 meter mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter;
- h. in afwijking van het onder lid 2.2, sub g bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt op het voorerf maximaal 1 meter.

3. Vrijstelling van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2.1, sub a voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven gevellijn, mits:
 - 4 tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven gevellijn wordt gebouwd;
 - 4 dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 4 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- b. lid 2.1, sub f voor een vermindering van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met maximaal 1 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 2.2, sub g tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- d. artikel 8, lid 1 (gebruiksregels) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 8, lid 3.

4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de op de plankaart aangegeven aanduiding "vrijstaand 4" te wijzigen in de aanduiding "vrijstaand 3", met dien verstande dat:

- 4 de bouwregels met betrekking tot "vrijstaand 3" van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
- 4 de goothoogte van een hoofdgebouw maximaal 4,5 meter bedraagt;

- 4 het bouwvlak dusdanig wordt aangepast dat de afstand van de zuidelijk gelegen bouwgrens tot de weggrens 8 meter bedraagt;
- 4 de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de zuidelijk gelegen weggrens 8 meter bedraagt;
- 4 de gronden gelegen tussen het gewijzigde bouwvlak en de weggrens worden voorzien van de aanduiding "tuin", waarbij de bouwregels met betrekking tot de aanduiding "tuin" van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

5. Specifieke procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3, sub a en sub b winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.
- b. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

HOOFDSTUK III

ALGEMENE REGELS

Artikel 6

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 7

Algemene bouwregels

1. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de regels vervat in hoofdstuk II, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2. De in lid 1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

Artikel 8

Algemene gebruiksregels

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

2. Algemene vrijstelling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3. Specifieke vrijstelling ten behoeve van detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:

voor de uitoefening van detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

- de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van detailhandel, beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

- geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- geen reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn.

4. Procedureregels

Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 2 en 3 is het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

Artikel 9

Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de regels in dit plan voor:

- a. het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar;
- d. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter.

Vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot wijziging van de op de plankaart aangegeven bestemming.

Artikel 10

Algemene wijzigingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de kaart te wijzigen voor:
 - a. het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
 - b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
 - c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar.

Deze regels zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

2. **Procedureregel**

Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 is artikel 11 van toepassing.

Artikel 11

Algemene procedureregels

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen daar waar dit nader is bepaald de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het verzoek tot vrijstelling of wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
- b. het college maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen om medewerking te verlenen.

HOOFDSTUK III

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in artikel 8, lid 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° Wed.

Artikel 13

Overgangsrecht

1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsregels:

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

2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsregels:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan vrijstelling worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3. Vrijstelling

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik (lid 1 en lid 2) leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht vrijstelling verlenen.

Artikel 14

Slotregel

Deze voorschriften worden aangehaald als:

Voorschriften van het bestemmingsplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase III".

4 september 2008