

Port Natal / WZA

Inhoudsopgave

Planregels	3
Hoofdstuk1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden	11
Artikel 4 Bos	13
Artikel 5 Groen	15
Artikel 6 Maatschappelijk	17
Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 8 Water	21
Artikel 9 Leiding - Gas	22
Hoofdstuk3 Algemene regels	24
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	26
Hoofdstuk4 Overgangs-en slotregels	27
Artikel 13 Overgangsrecht	27
Artikel 14 Slotregel	28

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Port Natal en WZA' met identificatienummer NL.IMRO.0106.00BP201427D-C001 van de gemeente Assen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.6 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen het bouwvlak, dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen;

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;

1.10 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;

1.11 bestaand bouwwerk

een bouwwerk:

- a. dat ten tijde van de terinzakelegging van het ontwerpplan reeds bestond of krachtens een verleende vergunning in uitvoering was danwel in uitvoering

- kon worden genomen;
- b. waarvoor de vergunningsaanvraag voor de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is ontvangen, doch waarvoor de vergunning eerst na dat tijdstip is verleend;

1.12 bestaand:

bij bebouwing: een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand is gekomen of tot stand kan komen krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

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

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 cultuurgrond:

grasland en akkerbouwgronden.

1.23 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.24 dagrecreatie:

recreatie in de open lucht, niet zijnde verblijfsrecreatie of een dagrecreatieve voorziening.

1.25 dagrecreatieve voorziening:

voorzieningen ten behoeve van activiteiten als wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

1.26 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;

1.27 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks te woord gestaan en geholpen wordt, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.28 dienstwoning:

een woning, in of vrijstaand van een hoofdgebouw, slechts bestemd voor hem of haar, voor wie de huisvesting ter plaatse, gezien de bestemming van de gronden, noodzakelijk is;

1.29 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk, dat geen gebouw is en dat dient als scheiding tussen 2 of meer erven of terreinen, zoals muren, schuttingen, hekwerken of bouwwerken van vergelijkbare aard en omvang;

1.30 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.31 gebouw:

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

1.32 geluidgevoelige objecten:

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

1.33 geluidsgevoelige functies:

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

1.34 gevoelige gebouwen:

woningen en gebouwen die op grond van art. 1 Wgh worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting;

1.35 hogere grenswaarde:

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

1.36 hoofdgebouw:

een 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 belangrijkste is.

1.37 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.38 horeca(-bedrijf/-voorziening):

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurant bedrijf, een snackbar, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven.

1.39 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.

1.40 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.41 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen;

1.42 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

1.43 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van een nutsbedrijf, de waterhuishouding, het meten van luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen, verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, het opladen van accu's van voertuigen, verlichting;

1.44 ondergronds:

beneden peil;

1.45 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen, al dan niet in combinatie met de productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.46 overig bouwwerk:

een bouwconstructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.47 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.48 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitend is.

1.49 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: de hoogte van het gemiddelde waterpeil;

1.50 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.51 restauratieve voorziening:

voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijzen en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa;

1.52 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;

1.53 seksinrichting:

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

1.54 straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van het gebied in stedenbouwkundige zin door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.55 verblijfsrecreatie:

recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatieverblijven.

1.56 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.57 voorgevel:

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).

1.58 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning, zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.59 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. cultuurgronden;
- b. een dierenweide;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - duiventil**' een duiventil;
- d. het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke- en cultuurhistorische waarden, met daarbij behorende bebouwing;
- e. waterlopen, waterpartijen en oeverstroken;
- f. voet- en fietspaden;

met daaraan ondergeschikt:

- g. dagrecreatieve voorzieningen;
- h. waterberging;

met de daarbij behorende:

- i. bebouwing;
- j. erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Op de voor "**Agrarisch met waarden**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag ten hoogste 4,00 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **lid 3.2.1** voor de bouw van een schuilgelegenheid en nachtverblijf voor dieren waarbij:
 - 1. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 2,50 meter mag bedragen.

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

3.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken en normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren op de voor **"Agrarisch met waarden"** aangewezen gronden:

- a. het aanleggen, amoveren of verharderen van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging en voorzover niet reeds een vergunning is vereist ingevolge de Boswet of krachtens deze wet vastgestelde regels;
- c. het aanbrengen van onder- of bovengrondse energie- en/of nutstransportleidingen, kabels of tanks;
- d. het onderhouden van onder- of bovengrondse energie- en/of nutstransportleidingen, kabels of tanks;
- e. het ophogen of afgraven van gronden;
- f. het aanleggen, vergoten en dempen van waterlopen.

3.4.2 Weigering

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning moet worden geweigerd indien door het verlenen van de vergunning onevenredige afbreuk zou worden gedaan aan de in lid 3.1 genoemde waarden van de gronden.

3.4.3 Beoordeling

Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen als bedoeld in lid 3.4.1 worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

3.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. (hoog-)opgaande afschermende beplanting en bos(bouw);
- b. waterlopen en beken;
- c. het behoud en het herstel van de aanwezige landschappelijke- en natuurlijke waarden;
- d. dagrecreatie en dagrecreatieve voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. verkeer (uitsluitend voorzover het de bestaande wegen betreft);
- f. voet- en fietspaden;
- g. waterberging;
- h. kunstwerken
- i. ontsluitingswegen;
- j. verhardingen;

met de daarbij behorende:

- k. bebouwing;
- l. erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

Op de voor "**Bos**" aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Op de voor "**Bos**" aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag ten hoogste 4,00 meter bedragen.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken en normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren op de voor "**Bos**" aangewezen gronden:

- a. het aanleggen, amoveren of verharderen van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen;

- b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging en voorzover niet reeds een vergunning is vereist ingevolge de Boswet of krachtens deze wet vastgestelde regels;
- c. het aanbrengen van onder- of bovengrondse energie- en/of nutstransportleidingen, kabels of tanks;
- d. het onderhouden van onder- of bovengrondse energie- en/of nutstransportleidingen, kabels of tanks;
- e. het ophogen of afgraven van gronden;
- f. het aanleggen, vergoten en dempen van waterlopen.

4.3.2 Uitzondering op verbod

Het gestelde in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, noodzakelijk voor of indien deze normale onderhoudswerkzaamheden betreffen behoudens het bepaalde in lid 4.3.1 onder d;

4.3.3 Voorwaarde

De in lid 4.3.1 genoemde vergunning moet worden geweigerd indien door het verlenen van de vergunning onevenredige afbreuk zou worden gedaan aan de in lid 4.1 genoemde waarden van de gronden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke- en cultuurhistorische waarden;
- c. park;
- d. bermen en beplanting;
- e. waterlopen, waterpartijen en oeverstroken;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute**' zijn de gronden tevens bestemd voor de bereikbaarheid en ontsluiting van het ziekenhuis voor kleine hulpverleningsvoertuigen.

met daaraan ondergeschikt:

- g. speel- en trimvoorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. voet- en/of rijwielpaden;
- j. verhardingen;

met de daarbij behorende:

- k. bebouwing;
- l. erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag ten hoogste 4,00 meter bedragen.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken en normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren op de voor "**Bos**" aangewezen gronden:

- a. het aanleggen, amoveren of verharderen van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging en voorzover niet reeds een vergunning is vereist ingevolge de Boswet of krachtens deze wet vastgestelde regels;
- c. het aanbrengen van onder- of bovengrondse energie- en/of nutstransportleidingen, kabels of tanks;
- d. het onderhouden van onder- of bovengrondse energie- en/of nutstransportleidingen, kabels of tanks;
- e. het ophogen of afgraven van gronden;
- f. het aanleggen, vergoten en dempen van waterlopen.

5.3.2 Uitzondering op verbod

Het gestelde in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, noodzakelijk voor of indien deze normale onderhoudswerkzaamheden betreffen behoudens het bepaalde in lid 5.3.1 onder d.

5.3.3 Voorwaarde

De in lid 5.3.1 genoemde vergunning moet worden geweigerd indien door het verlenen van de vergunning onevenredige afbreuk zou worden gedaan aan de in lid 5.1 genoemde waarden van de gronden.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ziekenhuis;
- b. aan gezondheidszorg gerelateerde bedrijvigheid en dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. het wonen in maximaal twee bedrijfswoningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**fietsenstalling**' een fietsenstalling;

met daaraan ondergeschikt:

- f. restauratieve voorziening ten dienste van de bestemming tot een maximum van 15% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf;
- g. detailhandel ten dienste van de bestemming tot een maximum van 15% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. wegen en paden;

met de daarbijbehorende:

- m. bebouwing;
- n. verhardingen;
- o. erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

Op de voor "**Maatschappelijk**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mag alleen worden gebouwd indien de toename van de afvoer van afstromend regenwater aantoonbaar wordt gecompenseerd.

6.2.2 Bouwwerken

Ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' mag het bebouwingspercentage ten hoogste het aangegeven percentage bedragen.

6.2.3 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak gebouwd te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' mag de goot- en bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**minimum dakhelling (graden)**,

- maximum dakhelling (graden)**' mag de dakhelling niet minder en niet meer bedragen dan de aangegeven minimale en maximale dakhelling;
- e. per gebouw moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

6.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden tevens de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen mag ten hoogste twee bedragen;
- b. de inhoud per bedrijfswoning mag niet meer dan 550 m³ bedragen.

6.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het bij de bedrijfswoning behorende achtererfgebied worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag ten hoogste 65 m² bedragen, met dien verstande dat op ten hoogste 50% van het achtererfgebied mag worden gebouwd;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3,30 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 6,00 meter bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1,00 meter bedragen, tenzij op de bouwperceelgrens wordt gebouwd;
- f. de bouwhoogte van een (aangebouwde) overkapping mag ten hoogste 3,30 meter bedragen, of ten hoogste de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping indien deze hoger is.

6.2.6 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 meter bedragen;
- b. een vrijstaande overkapping dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag ten hoogste 6,50 meter bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid **6.2.3 onder a** voor de realisering van gebouwen buiten het bouwvlak voor kiosken, portiergebouwtjes, transformatorruimten, een reinwaterkelder, gasdrukregel- en meetstations en gebouwen ten behoeve van het beheer en onderhoud van het ziekenhuisterrein waarbij:
 - 1. de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan 150 m² mag bedragen.
- b. lid **6.2.3 onder b** voor een verhoging van de bouwhoogte van enig gebouw tot maximaal 18 meter tot ten hoogste 15% van de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van detailhandel die op grond van lid 6.1 is toegestaan;
- b. de uitoefening van horeca, met uitzondering van de in lid 6.1 genoemde restauratieve voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- c. het gebruik of het laten gebruiken van de gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 6.1 indien niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder e en lid 3.4 onder c en kan worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien:

- a. op een ander geschikte wijze is voorzien in voldoende parkeerplaatsen, of;
- b. indien de uitbreiding van een gebouw aantoonbaar niet leidt tot een toename van het aantal verblijvende personen en/of patiënten.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, voet- en fietspaden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kunstwerken;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bebouwing.

7.2 Bouwregels

Op de voor "**Verkeer - Verblijfsgebied**" aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag ten hoogste 6,00 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. externe veiligheid.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **"Water"** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding;
- b. watergangen en oeverstroken;
- c. waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

- f. beschoeiing en kades;
- g. bebouwing.

8.2 Bouwregels

Op de voor **"Water"** aangewezen gronden mogen uitsluitend overige ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Andere-bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag ten hoogste 6,00 meter bedragen

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **"Leiding - Gas"** leidingen aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor:

- a. een ondergrondse gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
- b. een strook ten behoeve van een aardgastransportleiding en de daarbijbehorende veiligheidszone, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met de daarbijbehorende:

- d. overige bouwwerken.

Vorrangsbepaling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming **"Leiding - Gas"** voorrang krijgt.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2 in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen of overige bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de veiligheid van de binnen de beschermingszone gelegen aardgastransportleiding niet wordt geschaad;
- b. het geen kwetsbaar object betreft;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "**Leiding - Gas**" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.

9.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning;
- b. behoren tot de graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- c. het normale onderhoud betreffen.

9.4.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

9.4.4 Adviesprocedure

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 9.3 of 9.4 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan in de volgende gevallen worden afgeweken van de regels:

- a. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen en percentages van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in het plan opgenomen of daarvan te herleiden maten en/of percentages;
- b. de bouw van gebouwen en overige bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, zoals transformatiehuizen, gasdrukregel- en meetstations, nutsvoorzieningen, abri's, beeldhouwwerken, keer-, tuin- en scheidingsmuurtjes en afrasteringen, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte mag niet meer dan 3 m² bedragen;
 2. de maximale bouwhoogte mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- c. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,20 meter wordt overschreden;
- d. ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken in die zin dat deze worden vergroot tot ten hoogste 15 meter.

11.2 Afwegingskader

Van het bepaalde in lid 11.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. externe veiligheid;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en gebouwen als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en ten behoeve van andere verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het gebruik van de gronden, wateren en de daarop voorkomende bouwwerken (inclusief voer- en vaartuigen) of delen daarvan te gebruiken voor de vestiging van een seksinrichting of een escortbedrijf;
- d. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van tijdelijke of permanente bewoning met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.1 lid c;
- f. lig- of speelweide, sport-, wedstrijd- of speelterrein.

12.2 Uitzonderingsregels

Tot een gebruik, strijdig met de gebruiksregels als genoemd in lid 12.1 wordt niet gerekend het tijdelijk, al dan niet periodiek gebruik van de gronden voor evenementen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid 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.

13.2 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 sublid 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 sublid 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. Sublid 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Port Natal / WZA".