

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Kantoor	10
Artikel 5 Maatschappelijk	12
Artikel 6 Verkeer - Verblijf	14
Artikel 7 Wonen	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 9 Algemene bouwregels	20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 12 Algemene procedureregels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 13 Overgangsrecht	24
Artikel 14 Slotregel	25

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Het Post-Kantoor' van de gemeente Stede Broec;

1.2 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Het Post-Kantoor' bestaande uit de kaart 211x03585;

1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0532.BPpostkantoor-VG01 met de bijbehorende regels;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing

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

1.7 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.8 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.9 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.10 bestaand

bij bouwwerken:

- bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;

bij gebruik:

- bestaand ten tijde van de het van kracht worden van de desbetreffende gebruiksbepaling;

1.11 bestemmingsgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een op de verbeelding door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, met uitzondering van overkappingen.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.18 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

een op de verbeelding door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan;

1.20 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;

1.21 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning waaronder:

- toneel;
- muziek;
- zang;
- film.

1.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstraling 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;

1.24 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.25 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.26 escortbedrijf

een natuurlijk bedrijf, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservice en bemiddelingsbureaus;

1.27 gebouw

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

1.28 gevellijn

de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.29 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.30 huishouden

het in een woning met elkaar samen wonen van een aantal personen in een zekere continue samenstelling en waarbij tevens tussen deze verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat (gezin of samenlevingsverband);

1.31 kantoor

een bedrijf waarvan de werkzaamheden uitsluitend of in hoofdzaak van administratieve of wetenschappelijke aard is;

1.32 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, welzijns-, gezondheidszorg-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.33 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.34 ondersteunende horeca

een inrichting waarbij de horeca-activiteit (bestaand uit het verstrekken van alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken voor gebruik ter plaatse, al of niet gepaard gaande met het verstrekken van kleine eetwaren en/of maaltijden) niet het hoofdaandeel van de exploitatie uitmaakt en altijd ondergeschikt is aan een andere hoofdactiviteit, een georganiseerde activiteit of statutaire doelstelling;

1.35 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk grenst aan een weg of langzaam verkeersroute: de hoogte van die weg, respectievelijk langzaam verkeersroute, ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.36 prostitutie

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

1.37 seksinrichting

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

1.38 straatprostitutie

het in hoofdzaak op de openbare weg door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.39 voorgevellijn

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

1.40 wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.41 woning

een complex van ruimten, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, of een daarmee gelijk te stellen samenlevingsverband;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

tussen het dakvlak en het horizontale vlak;

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 buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren en de buitenwerkse dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en bovenkant van begane grond vloeren;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de (buitenwerkse verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. paden;
- e. kunstwerken;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, met uitzondering van bruggen, lichtmasten, bewegwijzering en erfafscheidingen, niet meer bedragen dan 3 m;
- c. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningsvrij zijn op grond van artikel 2 lid e van het 'Besluit bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken' zijn niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. breedte-diepteverhouding;
- c. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- d. ter bescherming van de verkeersveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen, een escortbedrijf en/of (straat-) prostitutie;
- b. het gebruik van gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan.

Artikel 4 Kantoor

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;

met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. toegangswegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de afstand tussen de gebouwen onderling dient, indien deze niet aaneengesloten worden gebouwd, tenminste 5 meter bedragen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1,5 meter te bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen;
- b. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningvrij zijn op grond van artikel 2 sub e van het "Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken" zijn niet toegestaan.

4.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. breedte-diepteverhouding;
- c. nokrichting en dakvorm;
- d. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- e. ter bescherming van de verkeersveiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen, een escortbedrijf en/of (straat-) prostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

- c. het gebruik van gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- d. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;
- b. het uitoefenen van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;
- c. het uitoefenen van ondersteunende horeca;
- d. kook- en lounge ruimten;

met de daarbij behorende:

- e. wegen en paden;
- f. toegangswegen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de afstand tussen de gebouwen onderling dient, indien deze niet aaneengesloten worden gebouwd, tenminste 5 meter te bedragen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en/of waterloop dient minimaal 1,5 meter te bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel', mag uitsluitend een luifel gerealiseerd worden.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- d. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken ten behoeve van erfafscheiding, welke niet vergunningsvrij zijn op grond van artikel 2 sub e, van het "Besluit bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken" zijn niet toegestaan.
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 12 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. breedte-diepteverhouding;
- c. nokrichting en dakvorm;
- d. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- e. ter bescherming van de verkeersveiligheid.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen, een escortbedrijf en/of (straat-) prostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gerede dan wel onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- d. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen;
- e. het uitoefenen van horeca-activiteiten, anders dan ondersteunende horeca.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van het wijzigingsgebied op de verbeelding te wijzigen conform het bepaalde in artikel 11.2 (Wro-zone wijzigingsgebied).

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. (erf)toegangswegen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. overdekte fietsenstalling;
- f. groenvoorzieningen;
- g. straatmeubiliair;
- h. kunstwerken;
- i. een nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding;
- j. waterlopen en waterpartijen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de bestemming mag één overdekte fietsenstalling worden gerealiseerd;
- b. de maximum oppervlakte van de overdekte fietsenstalling mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de overdekte fietsenstalling mag uitsluitend worden gerealiseerd in de directe nabijheid van een O.V. station;
- d. op deze gronden mogen, behoudens het onder sub a en b bepaalde, en met uitzondering van bebouwing voor de in 5.2.2. genoemde voorzieningen, geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 4,5 meter;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - met uitzondering van bruggen, lichtmasten, bewegwijzering en erfafscheidingen niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningvrij zijn op grond van artikel 2, sub e van het "Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken" zijn niet toegestaan.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- c. ter bescherming van de verkeersveiligheid;

teneinde alsdus zeker te stellen dat de gebouwen passen binnen de heersende kavelrichting en aansluiten op de van oudsher in het gebied gebruikelijke bouwvormen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. een seksinrichting, een escortbedrijf en/of (straat-) prostitutie.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. wegen en paden;
- e. toegangswegen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens 6.2.2. sub a, waarbij de naar de weg gekeerde gevel in of binnen 1 meter van de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak dient te worden opgericht;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande woningen minimaal 2 meter aan beide zijden;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 60 m² bedragen, met dien verstande dat het gebied, op de verbeelding aangeduid als 'bijgebouwen' voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
- d. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - met uitzondering van bruggen, lichtmasten, bewegwijzering en erfafscheidingen- niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningvrij zijn op grond van artikel 2, sub e van het "Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken" zijn niet toegestaan.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. breedte-diepteverhouding;
- c. nokrichting en dakvorm;
- d. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- e. ter bescherming van de verkeersveiligheid.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen, een escortbedrijf en/of (straat-) prostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gerede dan wel onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- d. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen;
- e. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van de uitoefening van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning, met dien verstande dat:

- a. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- b. het gebruik dient een kleinschalig karakter te hebben en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moeten zijn;
- c. niet wordt afgeweken 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;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens de gebruiker van de woning is;
- e. 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;
- f. de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan;
- g. ten behoeve van de beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteit maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken in gebruik mag zijn met een maximum van 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²; 60 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1500 m²; 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m²;
- h. onverlichte reclameborden en reclameborden niet groter dan 0,5 m² met de langste zijde maximaal 1 meter zijn toegestaan.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het wijzigingsgebied op de verbeelding te wijzigen conform het bepaalde in artikel 11.2 (Wro-zone wijzigingsgebied).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergeschikte bouwdelen

De bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen mogen, in afwijking van het op de verbeelding en/of hoofdstuk 2 bepaalde, uitsluitend worden overschreden door:

- a. erkers en/of toegangsportalen: de bebouwingsgrens mag met maximaal 1,5 meter overschreden worden ten behoeve van de bouw van een erker en/of toegangsportaal, mits naar de zijde van de weg een onbebouwd deel resteert met een diepte van tenminste 1,5 meter;
- b. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, veranda's, luifels en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen als goot-en kroonlijsten, gevellijsten, pilasters, plinten, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, kozijnen, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

9.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

9.2.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. het verschuiven van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en nadere aanduidingen, voor zover dit, ten gevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 3 meter mogen bedragen;
- b. maten, met uitzondering van percentages, met ten hoogste 10%, indien dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan;
- c. de bouw van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen waarvan de oppervlakte van enig gebouw niet meer dan 25m² en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- d. de bouw van erfafscheidingen, tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd;
- d. het bouwvlak op de verbeelding binnen de gronden met de bestemming 'Wonen', zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de wijziging uitsluitend betrekking heeft op de situering van het bouwvlak op het perceel;
 2. de wijziging noodzakelijk is voor een betere bereikbaarheid van de woning;
 3. de toegankelijkheid van de aangrenzende percelen gewaarborgd blijft;
 4. de wijziging mag er niet toe leiden dat het op het moment van ter inzage legging van het bestemmingsplan aanwezige twee naast elkaar gelegen bouwvlakken worden samengevoegd tot één bouwvlak.

11.2 Wro-zone wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied' op de verbeelding te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk', of;
- b. de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', of;
- c. de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd', ten behoeve van 'Wonen' in combinatie met 'Maatschappelijk';

Met dien verstande dat:

- d. een verkennend archeologisch onderzoek en bodemonderzoek wordt uitgevoerd;
- e. de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt;
- f. de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
- g. ten behoeve van 'Wonen' maximaal 6 wooneenheden zijn toegestaan;
- h. ten behoeve van 'Gemengd' maximaal 6 wooneenheden al dan niet in combinatie met één praktijkruimte, voor het uitoefenen van (sociaal-medische, welzijns- of gezondheidszorg) maatschappelijke voorzieningen, per wooneenheid zijn toegestaan.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

12.2 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

12.3 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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 het bepaalde 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 het bepaalde onder 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. Het bepaalde onder 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 'Het Post-Kantoor' van de gemeente Stede Broec.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van gemeente Stede Broec:

--	--	--	--	--

.....

--	--	--	--	--

--	--	--	--	--

	De voorzitter,		De griffier,	
--	----------------	--	--------------	--

				
--	-------	--	-------	--

--	--	--	--	--

