

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Sint Jansklooster - Molenkampen III van de gemeente Steenwijkerland.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.STJMolenkIIIBP-VA01 met de bijbehorende regels bijlagen.

1.3 aanbouw/uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

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:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waaronder tevens wordt verstaan een productie-gerichte paardenhouderij, niet zijnde een agrarische nevenactiviteit.

1.9 agrarisch hobbymatig gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren met een omvang van maximaal 8 NGE.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed & breakfast:

het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen gericht op kortdurend verblijf, niet zijnde de uitoefening van een hotel, pension of ander bedrijf. Hieronder wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.12 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Aan huis verbonden beroepen en bedrijven niet daaronder begrepen.

1.13 bedrijfsmatig:

via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon deelnemen aan het economisch verkeer al dan niet met winst oogmerk, en activiteiten die hiermee naar aard, omvang en regelmaat zijn gelijk te stellen.

1.14 bestand:

situatie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.19 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.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 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, zolder, dakopbouw of setback.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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.

1.26 buitenopslag/open opslag:

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke.

1.27 carport:

een bouwwerk met tenminste een dak en niet, of aan maximaal twee zijden van wanden voorzien, inclusief bestaande wanden.

1.28 complementair daghorecabedrijf:

een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren.

1.29 cultuurhistorische waarde:

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

1.30 dagrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden.

1.31 dak:

een uitwendige scheidingsconstructie als bovenafsluiting van een bouwwerk.

1.32 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren, van goederen aan diegenen die, die goederen kopen respectievelijk huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.33 dienstverlening:

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder in ieder geval zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie, een fitnesscentrum, een seksinrichting en een coffeeshop.

1.34 eerste bouwlaag:

bouwlaag ter plaatse van de begane grond.

1.35 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.36 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.37 erker:

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte en zorgt voor een verbijzondering van de voor- of zijgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een diepte van maximaal 1,00 meter en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.38 evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.39 gebouw:

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

1.40 hoofdgebouw:

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

1.41 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.42 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is. Eén en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.43 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in Bijlage 1 (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.44 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.45 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging.

1.46 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

manege:

1.47 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.

1.48 milieucategorie:

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.49 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.50 nutsvoorzieningen:

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

1.51 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.52 onderbouw/kelder:

een gedeelte van een gebouw, dat is gelegen binnen de buitenwerkse gevelvlakken en wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.53 ondergeschikte functie:

een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie, maar indien dat in de bestemmingsomschrijving niet expliciet is aangegeven aan die functie niet ten dienste hoeft te staan c.q. daar functioneel mee verbonden hoeft te zijn.

1.54 openbare nutsvoorziening:

een gebouw of bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.55 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.

1.56 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.57 parkeervoorzieningen:

een al dan niet overdekte c.q. ondergrondse stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:

- a. openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
- b. particuliere parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein.

1.58 parkeren:

het gedurende een aaneengesloten periode plaatsen van een voertuig, anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het onmiddellijk in- of uitstappen van personen dan wel het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

1.59 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 gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP) of het ter plaatse geldende waterpeil.

1.60 prostitutie:

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

1.61 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.62 recreatief nachtverblijf:

verblijf door recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.63 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie waarbij elders hoofdverblijf wordt gehouden.

1.64 risicovolle inrichting:

een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'99) of het Vuurwerkbesluit.

1.65 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.66 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een 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 (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.67 sociale veiligheid:

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

1.68 Staat van bedrijfsactiviteiten:

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die lijst is opgenomen in de Bijlage 1 behorende bij deze regels.

1.69 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.70 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, oplaadpunten voor elektrische auto's, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.71 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2008. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan.

1.72 verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag, welke is gelegen ter plaatse van de begane grond.

1.73 verkeersveiligheid:

de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers.

1.74 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg of het water en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.75 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.76 woning:

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

1.77 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige woningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de verbeelding bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de horizontale diepte van een bouwwerk:

de lengte van een bouwwerk, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

2.7 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.

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.9 de ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,00 meter.

2.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende voorzieningen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 16.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- b. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde;

met inachtneming van de volgende regels (3.2.2 tot en met 3.2.3).

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt
- d. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 3.2.3.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Buiten het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedraagt.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing
- c. de verkeerssituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. instandhouding van omliggende waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- b. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- c. opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
- d. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en dan niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. structurele beplantingen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen géén gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat;
 1. de bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
 2. de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt;

met inachtneming van de volgende regels (4.2.2 tot en met 4.2.3).

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- c. behorende tot de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
- d. behorende tot het straatmeubilair;
- e. ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. daarmee vergelijkbare bouwwerken.

4.2.3 Overige regels

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5,00 meter,

met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 meter bedraagt en de bouwhoogte van voorzieningen voor verkeer en verlichting maximaal 2,00 meter bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor en/of als:

- a. de aanleg van terrassen ten behoeve van particulier gebruik.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken van de gebruiksregels voor het verbreden van wegen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het verbreden van aan de bestemming grenzende wegen of voor de aanleg van fietspaden, onder de voorwaarden dat:

- a. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- b. de verbreding binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse past;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

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

4.5.1 Vergunningsplicht

Het is verboden in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. het vellen en/of rooien van bomen en houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van bomen en houtgewas ten gevolge kunnen hebben.

4.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;

- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

4.5.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 4.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen - 1 ten behoeve van:

- a. de vergroting van een aan de bestemming 'Groen' grenzende tuin;
met dien verstande dat:

1. er geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht;
2. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de omliggende en bestaande woning(en) gegarandeerd kan worden;
3. de effecten op de omgeving niet zullen toenemen;
4. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
5. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
6. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
7. bij de wijziging in de bestemming 'Wonen - 1', voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 8.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. parkeren;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 16.2.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- met inachtneming van de volgende regels (5.2.2).

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt;
- b. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt;
- c. erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens binnen de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2' niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;

- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. speelvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. paden, wegen en straten;

met daaraan ondergeschikt:

1. groenvoorzieningen;
2. straatmeubilair;
3. kunstwerken;
4. afvalinzameling;
5. nutsvoorzieningen;
6. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 16.2.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat;

- a. de bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt;

met inachtneming van de volgende regels (6.2.2 tot en met 6.2.3).

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- c. behorende tot het straatmeubilair;
- d. ten behoeve van speelvoorzieningen;
- e. ten behoeve van afvalinzameling;

- f. kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- g. voorwerpen betreffende de beeldende kunsten;
- h. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water.

6.2.3 Overige regels

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 10,00 meter.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

6.3.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen - 1'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen - 1 ten behoeve van:

- a. de vergroting van een aan de bestemming 'Verkeer' grenzende tuin;

met dien verstande dat:

1. er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht;
2. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in te realiseren woningen gegarandeerd kan worden;
3. de effecten op de omgeving niet zullen toenemen;
4. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
5. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
6. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
7. bij het wijzigen in de bestemming Wonen - 1 voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 8.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals watergangen, waterbergingen met de bijbehorende bermen en taluds;
- b. watersportvoorzieningen;
- c. bruggen;
- d. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden in relatie tot de waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels (7.2.2 tot en met 7.2.3).

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. kunstwerken, zoals bruggen en duikers.

7.2.3 Overige regels

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2, ten behoeve van het bouwen van aanlegsteigers, kademuren en oeverbeschoeiingen, met dien verstande dat:

- a. kademuren en oeverbeschoeiingen noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van waterbeheer;

- b. deze vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar zijn.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Water' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. het dempen van oppervlaktewater;
- b. het vergraven van oevers;
- c. het verleggen van watergangen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 7.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

7.4.3 Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 7.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

7.4.4 Advies

Alvorens de vergunning te verlenen, wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

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

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. tuinen;
2. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
3. groenvoorzieningen;
4. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

a. Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. woningen;
2. de daarbij behorende bijgebouwen;
3. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde;

b. er geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning te realiseren in het plan-gebied;

met inachtneming van de volgende regels (8.2.2 tot en met 8.2.4). .

8.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen zowel woningen als bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. per bouwvlak is maximaal het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal toegestaan;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- e. in afwijking van het gestelde onder d mogen woningen aaneen worden gebouwd tot maximaal het aantal zoals ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden" is aangegeven;
- f. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3,00 m;

- g. de voorgevels van de woning worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bouw- grens;
- h. de goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aan- duiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangeduide hoogte;
- i. de nokrichting van de woning is haaks op de Molenstraat, ter plaatse van de aandui- ding "nokrichting a";
- j. de nokrichting van de woning is evenwijdig aan de Molenstraat, ter plaatse van de aanduiding "nokrichting b";
- k. gebouwen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;
- l. voor de maatvoering van bijgebouwen wordt verwezen naar artikel 8.2.3;
- m. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar arti- kel 8.2.4

8.2.3 Regels bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- c. gebouwen zullen met een kap van maximaal 60° worden afgedekt;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar arti- kel 8.2.4.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouw- grens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmas- ten;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,00 meter be- dragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouw- grens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouw- grens maximaal 2,00 meter mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;

- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

8.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 8.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de ruimtelijke kwaliteit;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. instandhouding van omliggende waarden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte wagens en/of voer- en vaartuigen van derden, anders dan bedoeld in artikel 8.1.1;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik;
- c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 8.4.2 en Bijlage 2 Overzicht aan huis verbonden bedrijven en -beroepen;
- d. woningsplitsing;
- e. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- f. detailhandel.

8.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep, als opgenomen in het overzicht aan huis verbonden beroepen (Bijlage 2 bij deze regels), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning en de bijgebouwen wordt gebruikt voor aan huis verbonden beroep(en);
- c. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- d. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;

- e. er is ten hoogste één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- f. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 8.4, ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden bedrijven (Bijlage 2 bij deze regels), met dien verstande dat:

- a. een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. de bestaande bouwmogelijkheden niet mogen worden verruimd;
- c. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf, tot een maximum van 25 m², met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel genoemde nevenactiviteiten tezamen;
- d. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- e. er maximaal 2 personen werkzaam mogen zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- f. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet mag worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;
- g. er ten hoogste één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende bedrijf gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

8.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.4, ten behoeve van mantelzorg in de woning of in bestaande vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. voor mantelzorg in de woning de volgende regels gelden:
 1. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning bedraagt maximaal 75 m²;
 2. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

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

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- 1. tuinen;
- 2. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- 3. groenvoorzieningen;
- 4. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel Voorrangsregels.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- 1. woningen;
- 2. de daarbij behorende bijgebouwen;
- 3. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde;

- b. er geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning te realiseren in het plan-gebied;

met inachtneming van de volgende regels (9.2.2 tot en met 9.2.4).

9.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen zowel woningen als bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- d. de woning wordt vrijstaand gebouwd;
- e. de voorgevel van de woning worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bouw-grens;
- f. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, bal-kons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;

3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
4. met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erker uitgesloten' erkers zijn uitgesloten;
- g. de goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangeduide hoogte;
- h. gebouwen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;
- i. voor de maatvoering van bijgebouwen wordt verwezen naar artikel 9.2.3;
- j. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 9.2.4

9.2.3 *Regels bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van carports worden geplaatst achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports mag maximaal 100 m² bedragen;
- c. gebouwen zullen met een kap van maximaal 60° worden afgedekt;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 9.2.4.

9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde en carports worden gebouwd;
- b. carports worden op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van carports maximaal 20 m² bedraagt;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen.

9.3 **Nadere eisen**

9.3.1 *Onderwerpen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

9.3.2 *Toepassingscriteria*

De in artikel 9.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de ruimtelijke kwaliteit;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. instandhouding van omliggende waarden.

9.4 **Specifieke gebruiksregels**

9.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte wagens en/of voer- en vaartuigen van derden, anders dan bedoeld in artikel 9.1.1;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik;
- c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 9.4.2 en Overzicht aan huis verbonden bedrijven en -beroepen;
- d. woningsplitsing;
- e. mantelzorg in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen;
- f. vrijstaande bijgebouwen als logiesruimte;
- g. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- h. detailhandel.

9.4.2 *Aan huis verbonden beroepen*

Een aan huis verbonden beroep, als opgenomen in het overzicht aan huis verbonden beroepen (Bijlage 2 bij deze regels), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;

- b. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning en de bijgebouwen wordt gebruikt voor aan huis verbonden beroep(en);
- c. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- d. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- e. er is ten hoogste één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- f. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 9.4, ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden bedrijven (Bijlage 2 bij deze regels), met dien verstande dat:

- a. een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. de bestaande bouwmogelijkheden niet mogen worden verruimd;
- c. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf, tot een maximum van 25 m²;
- d. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- e. er maximaal 2 personen werkzaam mogen zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- f. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet mag worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;
- g. er ten hoogste één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende bedrijf gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

9.5.2 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.4, ten behoeve van een bed en breakfast, met dien verstande dat:

- a. er maximaal 10 slaappleatsen per bouwperceel worden toegestaan, ten behoeve van een gelijktijdig nachtverblijf van maximaal 10 personen;
- b. de slaappleatsen moeten worden gerealiseerd in het hoofdgebouw (de woning);
- c. maximaal 35% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw voor bed- en breakfastactiviteiten mag worden gebruikt;
- d. een onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- f. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
- g. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. omliggende functies niet worden gehinderd.

9.5.3 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.4, ten behoeve van mantelzorg in de woning of in bestaande vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. voor mantelzorg in de woning de volgende regels gelden:
 1. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning bedraagt maximaal 75 m²;
 2. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- b. voor mantelzorg in bestaande vrijstaande bijgebouwen de volgende regels gelden:
 1. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in bestaande vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m²;
 2. het vrijstaande bijgebouw binnen een afstand van 25 meter van de woning dient te zijn gesitueerd;
 3. realisatie van de afhankelijke woonruimte binnen de woning inclusief de aangebouwde bijgebouwen niet mogelijk is;
 4. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 5. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de verkeersveiligheid;

- het woon- en leefklimaat;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Wonen - Voormalige boerderij

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Voormalige boerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. hobbymatig agrarisch gebruik, al dan niet in combinatie met:
 - complementaire daghoreca, voorzover gerelateerd aan de agrarische nevenfunctie;
 - detailhandel, voorzover gerelateerd aan de agrarische nevenfunctie;
2. logiesverstrekking;
3. tuinen;
4. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
5. groenvoorzieningen;
6. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Voormalige boerderij' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. één woning;
 - b. de daarbij behorende bijgebouwen;
 - c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde,
- met inachtneming van de volgende regels (10.2.2 tot en met 10.2.4).

10.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding bouwvlak

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mag zowel de woning als bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. er is maximaal één woning toegestaan;
- d. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrans;

- e. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de ter plaatse in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- f. het hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, waarvan:
 - 1. de dakhelling ten minste 30° bedraagt;
 - 2. de dakhelling ten hoogste zal 60° bedraagt;
 - 3. de nokrichting haaks op de weg ligt.

10.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend bijgebouwen, niet bedoeld carports, worden gebouwd;
- b. bijgebouwen worden geplaatst achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, niet bedoeld carports, mag maximaal 420 m² bedragen;
- d. gebouwen zullen met een kap van maximaal 60° worden afgedekt;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen.

10.2.5 Saneringsregeling

Voor zover de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen de maximale oppervlakte zoals vermeld in artikel 10.2.3 onder c overschrijdt, mag indien het meerdere wordt gesloopt, 75% van de gesloopte oppervlakte van een gebouw worden teruggebouwd.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;

- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

10.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 10.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de ruimtelijke kwaliteit
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. instandhouding van omliggende waarden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden, anders dan ten behoeve van:
 - 1. een agrarisch nevenbedrijf;
 - 2. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 10.4.2;
 - 3. complementaire daghoreca, voorzover de gezamenlijke horecavloeroppervlakte ten hoogte 100 m² bedraagt;
 - 4. detailhandel, voorzover de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte ten hoogte 75 m² bedraagt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor (verblijfs)recreatieve doeleinden, met uitzondering van logiesverstrekking, voorzover er ten hoogste 10 slaapplekken aanwezig zijn;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de doeleinden genoemd in artikel 10.1 sub 1 en 2, indien niet in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf is voorzien;
- e. woningsplitsing;
- f. mantelzorg in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen.

10.4.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Een aan huis gebonden beroep of bedrijf, als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden beroepen en bedrijven (Bijlage 2 Overzicht aan huis verbonden bedrijven en -beroepen bij deze regels), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. ten hoogste 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- c. de woonfunctie dient in overwegende mate te worden gehandhaafd en de verschijningsvorm van de woning mag niet wezenlijk worden aangetast;
- d. ten hoogste 2 personen mogen er werkzaam zijn, waarbij ten minste één persoon tevens bewoner van de woning is;
- e. er is ten hoogste 1 reclame uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 cm;
- f. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. in de parkeerbehoefte dient in voldoende mate te worden voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- h. er mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor ten hoogste 10% van de voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van de vestiging van dienstverlening en voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel lid 10.4.1 onder a in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor:

- a. dienstverlening;
- b. zorgvoorzieningen;
- c. educatieve voorzieningen;
- d. dagrecreatieve voorzieningen.

10.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.4.1 onder e, ten behoeve van splitsing van bestaande woningen, met dien verstande dat:

- a. de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 600 m³;
- b. de woningen na splitsing elk afzonderlijk een inhoud hebben van minimaal 250 m³;
- c. de splitsing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;

- d. de verschijningsvorm van karakteristieke bebouwing niet mag worden aangetast;
- e. de inhoud en oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet worden vergroot;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.5.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.4.1 onder f, ten behoeve van mantelzorg in de woning of in bestaande vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning maximaal 75 m² bedraagt ;
- b. voor mantelzorg in bestaande vrijstaande bijgebouwen de volgende regels gelden;
 - 1. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in bestaande vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m²;
 - 2. het vrijstaande bijgebouw binnen een afstand van 25 meter van de woning dient te zijn gesitueerd;
- c. realisatie van de afhankelijke woonruimte binnen de woning inclusief de aangebouwde bijgebouwen niet mogelijk is;
- d. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- e. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels**12.1 Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

12.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'

13.1.1 Aanduidingsomschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening.

13.1.2 Verbod

Ter plaatse van 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die noodzakelijk zijn in verband met de drinkwatervoorziening en de bescherming daarvan, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2,50 meter bedraagt, en mogen geen activiteiten plaatsvinden die de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening negatief beïnvloeden.

13.1.3 Afwijken van de regels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.2, met dien verstande dat:

- a. de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad;
- b. gebouwd wordt in overeenstemming met de regels van de andere daar voorkomende bestemming.

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

a Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor '13.1' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. werkzaamheden waarbij de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening negatief beïnvloed wordt.

b Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel a is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

c Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.1.4 onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in lid 13.1.1 genoemde kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

d Advies

Alvorens de vergunning te verlenen, wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betreffende beheerder van de drinkwatervoorziening.

13.2 'vrijwaringszone - molenbiotoop'*13.2.1 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mag op of in deze gronden niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. buiten een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

13.2.2 Uitzondering

De regels genoemd in lid 13.2.1 gelden niet voor bestaande gebouwen en bouwwerken.

*13.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden***a Vergunningsplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de in lid 13.2.1 aangegeven toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- b. het beplanten met opgaande beplanting hoger dan de in lid 13.2.1 aangegeven toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de in lid 13.2.1 aangegeven toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.

b Uitzonderingen

Het bepaalde in lid a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud dan wel het normale gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

c Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarde van de molen als landschapselement;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

14.2 Kleine bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

14.3 Omgevingsvergunning evenementen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van het plan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit, waaronder het opbouwen en afbreken en/of vanwege de omvang van de activiteit, waaronder het aantal deelnemers/toeschouwers, mits:

- a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. het evenement maximaal 15 dagen aaneengesloten duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
- d. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- f. er geen recreatief nachtverblijf ter plaatse plaatsvindt;
- g. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- h. aan de van toepassing zijnde milieuwet- en regelgeving wordt voldaan;
- i. het evenement niet leidt tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de milieusituatie;

3. het woon- en leefklimaat;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond.

Artikel 15 Algemene procedureregels**15.1 Procedure nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente worden verspreid of op een andere geschikte wijze;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 16 Overige regels**16.1 Wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

16.2 Voorrangsregels*16.2.1 Voorrang dubbelbestemming*

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

16.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Sint Jans klooster - Molenkampen III'.