

## **Oudega - Waterfront**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>16</b>
Artikel 3	Gemengd	16
Artikel 4	Groen	19
Artikel 5	Horeca - 2	20
Artikel 6	Recreatie - 1	22
Artikel 7	Recreatie - 2	24
Artikel 8	Recreatie - 3	26
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	28
Artikel 10	Water	30
Artikel 11	Wonen - 1	32
Artikel 12	Wonen - 3	35
Artikel 13	Wonen - Woonboerderij	39
Artikel 14	Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied	42
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>44</b>
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	44
Artikel 16	Algemene bouwregels	45
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	46
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	48
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	49
Artikel 20	Overige regels	50
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>51</b>
Artikel 21	Overgangsrecht	51
Artikel 22	Slotregel	52

# Regels

## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Oudega - Waterfront met identificatienummer NL.IMRO.0090.BP2020DPN013-0301 van de gemeente Smallingerland;

#### 1.2 bestemmingsplan:

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

#### 1.3 aanduiding:

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

#### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 aan- of uitbouw:

een toevoeging dan wel een vergroting van een ruimte aan een hoofdgebouw, die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

#### 1.6 achtergevel:

de gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

#### 1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

#### 1.8 archeologische waarden:

waarden van in de bodem aanwezige voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die door hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

#### 1.9 bar:

een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt;

#### 1.10 bebouwing:

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

**1.11 béd en brochje:**

het bieden door de bewoner van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in of bij een woning, waarbij de ruimte die gebruikt wordt voor béd en brochje een onzelfstandige woonruimte is en waarbij de bewoning afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte

**1.12 bedrijfsmatige exploitatie:**

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de recreatiearken/verblijven- wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

**1.13 beperkt kwetsbaar object:**

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

**1.14 bestaand(e) (situatie):**

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht legale aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
  - 1. bestaand ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
  - 1. bestaand ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.17 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.18 bijgebouw:**

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan dat 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 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 gelijkebouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

**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 of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.26 café:**

een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende de dag en een hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt;

**1.27 cultuurhistorische waarden:**

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

**1.28 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.29 dienstverlening:**

met detailhandel vergelijkbare activiteiten voor het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en niet-commerciële en maatschappelijke diensten aan of ten gunste van het publiek, zoals een wasserette, kapsalon, makelaarskantoor of reisbureau, zulks met uitzondering van horecabedrijven;

**1.30 erker:**

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;

**1.31 erotisch getinte vermaaksfunctie:**

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

**1.32 gebouw:**

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

**1.33 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:**

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

**1.34 geluidsbelasting:**

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

**1.35 geluidsgevoelige functies:**

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

**1.36 geluidsgevoelige objecten:**

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

**1.37 hogere grenswaarde:**

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

**1.38 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, de functie en de bouwmassa als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**1.39 horecabedrijf en/of -instelling:**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**1.40 horecabedrijf categorie 1:**

een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snack-kiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

#### **1.41 horecabedrijf categorie 2:**

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maal-tijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekking of een zalencentrum;

#### **1.42 inrichtingsplan:**

een inrichtingstekening, al dan niet voorzien van een beschrijving, waarbij minimaal aandacht dient te worden besteed aan de begrenzing van het (beoogde) bouwperceel, de ligging van erfverhardingen, de plaatsing van bouwwerken, de erfbeplanting en de mate waarin lichthinder voor omwonenden wordt beperkt en waarbij de aanwijzingen uit Bijlage 1 (Masterplan) bij deze regels zijn gevolgd;

#### **1.43 jachthaven:**

haven met de daarbij behorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van recreatie- of pleziervaartuigen;

#### **1.44 kampeermiddel:**

een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

#### **1.45 kampeerplaats:**

een al dan niet afgescheiden gedeelte van een kampeerterrein, bedoeld voor de plaatsing van een kampeermiddel al dan niet met een bijzettentje;

#### **1.46 kampeerterrein:**

een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

#### **1.47 kap:**

een dakafdekking van een gebouw met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak;

#### **1.48 kleinschalig kampeerterrein**

een kampeerterrein waar maximaal 15 of 25 kampeerplaatsen (afhankelijk van de bestemming) voor mobiele kampeermiddelen worden verhuurd als toeristische standplaatsen, uitsluitend ten tijde van het toeristisch seizoen dat loopt van 1 april tot 1 oktober;

#### **1.49 kunstobject:**

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;



**1.50 kunstwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

**1.51 kwetsbaar object:**

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

**1.52 ligplaats:**

een ruimte voor het afmeren en doen of laten liggen van een vaartuig;

**1.53 logiesverstrekking:**

een horecabedrijfsactiviteit, die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies en waarbij de logieseenheden zijn ingericht als nachtverblijf, zoals een hotel, pension of kampeerboerderij;

**1.54 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, medische, religieuze, sociale, culturele en voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening;

**1.55 maatvoering:**

de regels met betrekking tot de toegestane goothoogte en/of bouwhoogte en/of dakhelling en/of het bebouwingspercentage;

**1.56 meetverschil:**

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

**1.57 milieufstand:**

de grootste voor een bepaald bedrijfstype in acht te nemen (richtlijn)afstand ten opzichte van een milieugevoelige functie in verband met door dat bedrijfstype veroorzaakte hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

**1.58 milieusituatie:**

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

**1.59 mobiel kampeermiddel:**

een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen, geen stacaravan zijnde, met de bedoeling deze te plaatsen op een kampeerterrein gedurende maximaal drie aansluitende maanden;

**1.60 natuurtoets:**

een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming, indien vereist, kan worden verleend;

**1.61 natuurwaarden:**

geologische, bodemkundige en biologische waarden;

**1.62 nevenactiviteiten:**

activiteiten die uitsluitend uitgeoefend kunnen worden naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en binnen bestaande bebouwing, waarvan parkeren op eigen erf plaatsvindt, en wat betreft vloeroppervlak en inkomingsvorming ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, waaronder wordt verstaan:

- a. een paardenhouderij;
- b. productiegebonden detailhandel;
- c. overdekte stalling van voertuigen of kampeermiddelen;
- d. ondergeschikte horecabedrijf categorie - 1 activiteiten;
- e. verblijfsrecreatie (in pandig), met dien verstande dat er maximaal vijftien recreatieappartementen per (agraris)bedrijf of woonboerderij zijn toegestaan;
- f. groepsaccommodatie;
- g. maatschappelijke en zorgactiviteiten;
- h. therapeutische dagbesteding;
- i. ambachtelijke bedrijven;
- j. internetwinkel;

**1.63 ondergeschikte horeca-activiteiten**

horeca die qua oppervlakte en qua gebruik ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van een niet-horecabedrijf en/of instelling;

**1.64 ontspanning en vermaak:**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en functies gericht op kansspelen;

**1.65 oorspronkelijke achtergevel:**

de ligging of situering van de achtergevel van het hoofdgebouw zoals het in eerste instantie is gebouwd;

**1.66 overkapping:**

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

**1.67 peil:**

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de bouwhoogte van het afgewerkte bouwterrein;

**1.68 pension:**

een horecabedrijf dat als hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere of kortere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten, een en ander zonder vermaakfunctie;

**1.69 prostitutie:**

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

**1.70 recreatieark**

een ark die naar de aard en inrichting bedoeld is voor recreatieve bewoning;

**1.71 recreatieve bewoning:**

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

**1.72 recreatiewoning:**

een gebouw dat naar de aard en inrichting bedoeld is voor recreatieve bewoning;

**1.73 restauratieve voorziening:**

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

**1.74 risicovolle inrichting:**

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

**1.75 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:**

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

**1.76 seksinrichting:**

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

**1.77 straat- en bebouwingsbeeld:**

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

**1.78 toeristisch verhuur:**

de verhuur van een vast kampeermiddel voor toeristisch gebruik voor een periode van maximaal drie maanden door één gezelschap;

**1.79 trekkershut:**

een klein gebouw, zonder eigen sanitaire voorzieningen, bestemd voor verblijfsrecreatie;

**1.80 uitponden:**

het opdelen van een terrein in kavels, waarbij de opgedeelde kavels afzonderlijk worden verkocht;

**1.81 vast kampeermiddel:**

een stacaravan of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, dat naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

**1.82 verkeersveiligheid:**

de waarde van een gebied voor de veiligheid van 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;

**1.83 voorgevel:**

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.84 voorgevelbouwgrens:**

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat indien een bouwvlak gericht is op meerdere wegen of is gericht op meerdere openbare ruimtes, de bouwgrens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.85 voorkeursgrenswaarde:**

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

**1.86 vuurwerkbedrijf:**

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

**1.87 watersportgebonden bedrijf:**

een bedrijf dat goederen en/of diensten levert gericht op de watersport;

**1.88 werk aan huis:**

beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, waaronder begrepen persoonlijke dienstverlening en webwinkels, of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning en bijbehorende bebouwing zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

**1.89 winkel:**

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

**1.90 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.91 woonhuis:**

een gebouw van maximaal drie bouwlagen met in beginsel één woning (of meerdere woningen met een eigen toegang op de verdiepingsvloer(en)), dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.92 woonschip:**

een zich in het water bevindend object, dat dient als woning;

**1.93 woonsituatie:**

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

**1.94 zij- en/of achtererf:**

het gedeelte van een bouwperceel binnen een (woon)bestemming dat ligt achter (het verlengde van) de voorgevel, met uitzondering van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.2     de bebouwde oppervlakte:**

de optelsom van de oppervlakte van alle bouwwerken op een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein;

### **2.3     de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.):**

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren en overige bedrijfsruimten met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten wordt opgeteld;

### **2.4     de breedte van een gebouw:**

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels;

### **2.5     de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.6     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;

### **2.7     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 oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.9     de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

### **2.10    meetverschillen:**

Bij de toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

### **2.11 uitzonderingsregel:**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de oppervlakte en de inhoud van een bouwwerk worden ten aanzien van de plaatsing ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits deze bouwdelen niet meer dan 1 meter buiten het gevel- of dakvlak uitsteken.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening zover het de eerste bouwlaag betreft;
- b. horecabedrijven categorie 1 en 2 zover het eerste bouwlaag betreft;
- c. maatschappelijke voorzieningen zover het de eerste bouwlaag betreft;
- d. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje, voor zover het de tweede en derde bouwlaag betreft.

maar ook voor de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen en water;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. kunstobjecten;
- k. tuinen en erven.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 3.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals genoemd in artikel 3.1;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

##### 3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van een gebouw in een bouwvlak mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- c. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- d. het aantal woningen mag maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven maximum aantal bedragen;
- e. de oppervlakte van een woning bedraagt minimaal 70 vierkante meter.

##### 3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:



- a. de regel van lid 3.2.2, sub b, en toestaan dat het maximum bebouwingspercentage wordt vergroot tot 100 procent;
- b. de regel van lid 3.2.3, sub a, en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen aan de zuidzijde van het gebouw buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- c. de regel van lid 3.1, sub b, en lid 3.2.2, sub c, en toestaan dat er twee extra woningen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje, worden gerealiseerd op de eerste bouwlaag.

### 3.3.2 *Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

## 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen op de begane grond;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, dienstverlening, horeca categorie 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen op de tweede en derde bouwlaag;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kantoordoeleinden op de eerste bouwlaag;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30 procent van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
  2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 vierkante meter;
  3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
  4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
  5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
  6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
  7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt, hieronder niet begrepen webwinkels;
  8. verkeers- of parkeersoverlast kan worden ondervonden;
  9. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan twee bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

## 3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 3.5.1 *Afwijkingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 3.4, sub a, en toestaan dat de begane grond wordt gebruikt voor wonen;
- b. de regel van lid 3.4, sub b, en toestaan dat de tweede of hogere bouwlaag wordt gebruikt voor dienstverlening.

### 3.5.2 *Beoordelingscriteria*

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1, sub a en b, kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;

3. de milieusituatie;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1, sub b, kan alleen worden verleend als hierdoor geen strijd ontstaat met het gemeentelijke en provinciale kantorenbeleid.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats', mede het innemen van een ligplaats met een permanent bewoond woonschip;

maar ook voor de daarbij behorende:

- h. kunstobjecten;
- i. verhardingen;
- j. parkeervoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 4.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, zoals kunstobjecten;
- c. woonschepen en bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats'.

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mag maximaal 75 kubieke meter zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mag maximaal 4 meter zijn;
- c. het aantal woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' bedraagt maximaal vijf;
- d. de oppervlakte van de onderste of basis woonlaag per woonschip ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' bedraagt maximaal 100 vierkante meter;
- e. de oppervlakte van een verdieping per woonschip ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' bedraagt maximaal 70 procent van de onderste woonlaag;
- f. de hoogte, gemeten vanaf de waterlijn, van een woonschip ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' mag niet meer mag zijn dan 4,20 meter;
- g. de bouwhoogte en oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per woonschip mag respectievelijk niet meer dan 3 meter en 25 vierkante meter bedragen.

#### 4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn;
- d. per woonschip is één boothuis toegestaan met een maximale oppervlakte van 30 vierkante meter waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,50 meter vanaf de waterlijn mag bedragen.

## Artikel 5 Horeca - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horecabedrijven categorie 1 en 2;
- maar ook voor de daarbij behorende:
- b. restauratieve voorzieningen;
  - c. groenvoorzieningen en water;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. wegen, straten en paden;
  - f. openbare nutsvoorzieningen;
  - g. kunstobjecten;
  - h. tuinen en erven.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 5.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals een bar, een eetcafe en een cafe-restaurant;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

#### 5.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, tenzij de bestaande afstand kleiner is in welk geval de bestaande afstand van toepassing blijft;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mogen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven hoogten respectievelijk het aangegeven percentage bedragen.

#### 5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 5.2.3, sub a, en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

#### 5.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;

- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan detailhandel in ondergeschikte, aan de horecafunctie gerelateerde producten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, anders dan als horecabedrijf categorie 1 en 2.

## **Artikel 6 Recreatie - 1**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. dagrecreatieve doeleinden, in de vorm van dagrecreatieterreinen en dagrecreatieve voorzieningen;
- b. water;

maar ook voor de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. aanleggelegenheid.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Toegelaten bouwwerken*

Op de gronden, bedoeld in lid 6.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals gebouwen voor sportieve recreatie, gebouwen voor onderhoud en beheer en toiletgebouwen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en kunstwerken.

#### *6.2.2 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten maximaal 5 meter.

#### *6.2.3 Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *6.3.1 Afwijkingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 6.1 en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca' een horecavoorziening wordt gerealiseerd mits:
  1. er sprake is van horecabedrijven categorie 1 en 2;
  2. de goot- en bouwhoogte van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'horeca' bedragen respectievelijk maximaal 5 meter en 9 meter;
- b. de regel van lid 6.2.3, sub d, en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal 5 meter mag bedragen.

#### *6.3.2 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidsveroorzakende functies;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

## Artikel 7 Recreatie - 2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dagrecreatieve doeleinden, in de vorm van dagrecreatieterreinen en dagrecreatieve voorzieningen;
- b. verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van camperplaatsten voor toeristisch verhuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - campers';
- c. verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van trekkershutten, chalets en andere vaste kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve onderkomens';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf', mede voor erf bij een recreatieark;
- e. water.

maar ook voor de daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. wegen, straten en paden;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. kunstobjecten;
- l. aanleggelegenheid.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 7.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals gebouwen voor sportieve recreatie, gebouwen voor onderhoud en beheer en toiletgebouwen;
- b. trekkershutten, chalets en andere vaste kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve onderkomens';
- c. bijbehorende bouwwerken voor nabijgelegen recreatie-arken;
- d. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

#### 7.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen voor sportieve recreatie en gebouwen voor onderhoud en beheer en toiletgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- b. het aantal verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van trekkershutten, chalets en andere vaste kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve onderkomens' bedraagt maximaal zes;
- c. de oppervlakte van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van trekkershutten, chalets en andere vaste kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve onderkomens' bedraagt maximaal 40 vierkante meter per trekkershut, chalet of ander vast kampeermiddel;
- d. de bouwhoogte van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van trekkershutten, chalets en andere vaste kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve onderkomens' bedraagt maximaal 6 meter;
- e. de bouwhoogte en oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een recreatieark ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag respectievelijk maximaal 3 meter en 25 vierkante meter bedragen.

#### 7.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;



- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *7.3.1 Afwijkingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 7.2.2, sub c, en toestaan dat de oppervlakte van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van trekkershutten, chalets en andere vaste kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve onderkomens' maximaal 50 vierkante meter per trekkershut, chalet of ander vast kampeermiddel bedraagt mits deze uitbreiding past binnen de landschappelijke inpassing.

#### *7.3.2 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *7.4.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidsveroorzakende functies;
- b. het gebruik van andere gebouwen dan de bedrijfswoning voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - campers' voor meer dan tien camperplekken;
- d. het gebruik van de gronden anders dan door middel van bedrijfsmatige exploitatie;
- e. het uitponden of laten uitponden van de gronden en bouwwerken.

### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *7.5.1 Afwijken van de gebruiksregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 7.4.1, sub e, en toestaan dat er sprake is het uitponden van het terrein op voorwaarde dat:

- a. de exploitant van het terrein kan aantonen dat uitpoding van het terrein vanuit de exploitatie noodzakelijk is.

## **Artikel 8 Recreatie - 3**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bijzondere recreatieve doeleinden in de vorm van een jachthaven met maximaal negentig ligplaatsen;

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. waterlopen en waterpartijen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'water' minimaal 90 procent moet worden ingericht als oppervlaktewater;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Toegelaten bouwwerken*

Op de gronden, bedoeld in lid 8.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

#### *8.2.2 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk minimaal en maximaal de in de aanduiding 'minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag maximaal het in de aanduiding 'minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

#### *8.2.3 Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *8.3.1 Afwijkingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 8.2.3, sub a, en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

### 8.3.2 *Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 8.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidsveroorzakende functies;
- b. het gebruik van de gronden anders dan door middel van bedrijfsmatige exploitatie;
- c. het uitponden of laten uitponden van de gronden en bouwwerken.

### 8.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 8.5.1 *Afwijken van de gebruiksregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 8.4, sub c, en toestaan dat er sprake is het uitponden van het terrein op voorwaarde dat:

- a. de exploitant van het terrein kan aantonen dat uitponding van het terrein vanuit de exploitatie noodzakelijk is.

## **Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden;

maar ook voor de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen en water;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Toegelaten bouwwerken*

Op de gronden, bedoeld in lid 9.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, waaronder andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten en kunstwerken.

#### *9.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 60 kubieke meter zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter zijn.

#### *9.2.3 Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag maximaal 10 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder kunstwerken, mag maximaal 5 meter zijn.

### **9.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor terrassen ten behoeve van horecabedrijven.

### **9.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *9.4.1 Afwijkingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3, sub a, voor het toestaan van terrassen ten behoeve van horecabedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca B', mits:

- a. de hoogte van terrasafschermingen maximaal 1,50 meter bedraagt;
- b. de hoogte van parasols maximaal 3 meter bedraagt.

#### *9.4.2 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het uitzicht van woningen;
- c. de milieusituatie;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. de verkeersveiligheid.

## Artikel 10 Water

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen waterpartijen;
- b. bermen en beplanting;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats', mede het innemen van een ligplaats met een recreatieark;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - boothuis', mede voor een boothuis;

maar ook voor de daarbij behorende:

- e. aanleggelegenheid;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. nutsvoorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 10.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. recreatiearken;
- c. andere bouwwerken, zoals kunstobjecten en kunstwerken.

#### 10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mag maximaal 75 kubieke meter zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mag maximaal 4 meter zijn;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aantal', is het maximaal op de verbeelding aangegeven aantal recreatiearken toegestaan;
- d. de maximale oppervlakte, inclusief de aan de woonark bevestigde al dan niet drijvende constructie(s), van de onderste woonlaag per recreatieark ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' aangegeven maximale oppervlakte bedragen exclusief damwand;
- e. de oppervlakte van een verdieping per recreatieark ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' bedraagt maximaal 70 procent van de onderste woonlaag;
- f. de hoogte, gemeten vanaf de waterlijn, van een recreatieark ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' mag niet meer mag zijn dan 3,50 meter.

#### 10.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder kunstwerken, mag maximaal 2,50 meter zijn;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - boothuis' mag een boothuis van niet meer dan 30 vierkante meter worden opgericht waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,50 meter vanaf de waterlijn mag bedragen.

### 10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;

- b. het gebruik van de gronden met de aanduiding 'ligplaats' anders dan door middel van bedrijfsmatig exploitatie.

#### **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *10.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden om op de gronden, bedoeld in lid 10.1 zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het vergraven, dempen, ondertunnelen of overkluizen van watergangen en waterpartijen.

##### *10.4.2 Uitzondering vergunningplicht*

Lid 10.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.

##### *10.4.3 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 kan alleen worden verleend als:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige belangen;
- b. hierover advies is gevraagd aan het waterschap.

## Artikel 11 Wonen - 1

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje; maar ook voor de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven, geen erven zijnde als bedoeld in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 11.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

#### 11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen alleen vrijstaande woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximale goot- en bouwhoogte bedragen;
- d. binnen een bouwvlak mag maximaal één woonhuis worden gebouwd;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60 procent van de oppervlakte van het bouwperceel en mag bovendien niet groter zijn dan 150 vierkante meter;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouw grens staan;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter zijn;
- i. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

#### 11.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
  1. alleen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
    - er mag per hoofdgebouw wel één erker tot 1,50 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90 procent van de voorgevel;
    - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
    - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen (ondanks regel a.1.) vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
  2. een gezamenlijke oppervlakte hebben van maximaal 50 procent van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak



- ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 100 vierkante meter;
3. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
  4. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
  5. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
    - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
    - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

#### 11.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

#### 11.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 11.2.2, sub c, ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 11.2.2, sub c, ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot maximaal 80 graden;
- c. de regel van lid 11.2.2, sub g, ten aanzien van afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens en toestaan dat tot op de zijgrens wordt gebouwd;
- d. de regel van lid 11.2.3, sub a, onder 1°, en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
  2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrans, maximaal 3 meter bedraagt;
  3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel minimaal 2 meter bedraagt;
- e. de regel van lid 11.2.3, sub a, onder 5°, en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. de regel van lid 11.2.3, sub a, onder 5°, en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- g. de regel van lid 11.2.4, sub a, en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- h. de regel van lid 11.2.4, sub b, en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd;
- i. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot. Hierbij gelden de volgende regels:
  1. er mag niet meer dan 50 procent van het zij- en/of achtererf worden bebouwd, mits in het bouwvlak is gesitueerd;
  2. de in de bestemmingsregels toegestane bebouwingsoppervlakte van een bouwperceel mag niet worden overschreden.

### 11.3.2 *Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

## 11.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30 procent van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
  2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 vierkante meter;
  3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
  4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
  5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
  6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
  7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt, hieronder niet begrepen webwinkels;
  8. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
  9. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan twee bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

## 11.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 11.5.1 *Afwijkingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 11.4, sub d, en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huisactiviteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:

- a. omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;
- b. geen verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.

### 11.5.2 *Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.5.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 12 Wonen - 3

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis, en/of béd en brochje; maar ook voor de daarbij behorende:
  - b. tuinen en erven, geen erven zijnde als bedoeld in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
  - c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. speelvoorzieningen;
  - f. wegen, straten en paden;
  - g. openbare nutsvoorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 12.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

#### 12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen alleen woonhuizen in rijen (meer dan twee aaneengebouwd) worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximale goot- en bouwhoogte bedragen;
- d. het aantal woonhuizen mag maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven maximum aantal bedragen;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60 procent van de oppervlakte van het bouwperceel en mag bovendien niet groter zijn dan 100 vierkante meter;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouw grens staan;
- g. de afstand van een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- h. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

#### 12.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
  1. alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
    - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
    - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen (ondanks regel a.1.) vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
  2. in geval van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw een diepte hebben van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw;

3. een gezamenlijke oppervlakte hebben van maximaal 50 procent van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan:
  - 40 vierkante meter als het tussenwoningen betreft;
  - 75 vierkante meter als het eindwoningen betreft;
4. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
5. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
6. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
  - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

#### 12.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

#### 12.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 12.2.2, sub c, ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 12.2.2, sub c, ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot maximaal 80 graden;
- c. de regel van lid 12.2.3, sub a, onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
  2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrans, maximaal 3 meter bedraagt;
  3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel minimaal 2 meter bedraagt;
- d. de regel van lid 12.2.3, sub a, onder 2°, en toestaan dat de diepte van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw wordt vergroot, mits:
  1. niet meer dan 50 procent van de oppervlakte van het achter de oorspronkelijke achtergevel gelegen erf wordt bebouwd;
  2. de afstand van een aan- of uitbouw tot aan de achterzijde van het bouwperceel minimaal 2 meter is;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- e. de regel van lid 12.2.3, sub a, onder 6°, en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. de regel van lid 12.2.3, sub a, onder 6°, en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- g. de regel van lid 12.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven

- bouwlakken worden gebouwd;
- h. de regel van lid 12.2.4, sub b, en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd;
  - i. het bevoegd gezag kan, voor zover sprake is van de in de bijlage bij deze regels genoemde bestemmingsplannen met bijbehorende artikelen, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot. Hierbij gelden de volgende regels:
    1. er mag niet meer dan 50 procent van het zij- en/of achtererf worden bebouwd, mits in het bouwvlak is gesitueerd;
    2. de in de bestemmingsregels toegestane bebouwingsoppervlakte van een bouwperceel mag niet worden overschreden.

### 12.3.2 *Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

## 12.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis, en/of béd en brochje;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30 procent van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
  2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 vierkante meter;
  3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
  4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
  5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
  6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
  7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
  8. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
  9. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan twee bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

## 12.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 12.5.1 *Afwijkingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 12.4, sub d, en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huisactiviteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:

- a. omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;
- b. geen verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.

### 12.5.2 *Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.5.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 13 Wonen - Woonboerderij

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonboerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen, eventueel in combinatie met:
  1. nevenactiviteiten;
  2. werk aan huis en/of béd en brochje en/of een internetwinkel;
- b. tuinen en erven;

maar ook voor de daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. ontsluitingen en paden;
- g. tuinen en erven.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 13.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonboerderijen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. andere bouwwerken.

#### 13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonboerderijen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van woonboerderijen mogen maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte zijn;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal de bestaande oppervlakte zijn.

#### 13.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen maximaal respectievelijk 3 meter en 6 meter zijn, dan wel maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer zijn;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 3 meter zijn, dan wel maximaal de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw mag maximaal de bestaande oppervlakte zijn, met dien verstande dat, indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw minder is dan 100 vierkante meter, deze mag worden uitgebreid tot maximaal 100 vierkante meter

#### 13.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag de bouwhoogte maximaal 2 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn, dan wel maximaal de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

#### 13.3.1 *Afwijkingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 13.2.2, sub f, voor een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 3,50 en 12 meter;
- b. het bepaalde in lid 13.2.3, sub c, voor een vergroting van het oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met maximaal 50 vierkante meter per woning, uitsluitend ten behoeve van agrarische (neven)activiteiten mits:
  1. de aanvrager minimaal twee hectare agrarische cultuurgrond in duurzaam bezit of pacht heeft, en;
  2. deze gronden binnen een afstand van 1 kilometer tot het woonperceel zijn gelegen.

#### 13.3.2 *Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het uitzicht van woningen;
- c. de milieusituatie;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

### 13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor nevenactiviteiten, indien:
  1. de oppervlakte die voor de uitoefening van de nevenactiviteit wordt gebruikt meer is dan 1/3 deel van de voormalige bedrijfsgebouwen met een maximum van 400 vierkante meter;
  2. de oppervlakte die wordt gebruikt voor productiegebonden detailhandel en therapeutische dagbesteding meer is dan 50 vierkante meter;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje en/of een internetwinkel, waarvan:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30 procent van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel, met een maximum van 50 vierkante meter;
  2. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
  3. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
  4. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
  5. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
  6. het aantal eenheden voor béd en brochje per adres meer dan twee is en de eenheden niet in een hoofdgebouw worden gerealiseerd;
- c. het gebruik van andere gebouwen dan woonboerderijen voor bewoning;
- d. het gebruik c.q. in gebruik geven van gebouwen voor het uitoefen van bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen als Bijlage 3 bij deze regels, -onder milieucategorie 1 en 2;
- e. het gebruik en/of inrichten ten behoeve van reclame-uitingen, anders dan omschreven in de gemeentelijke Nota Reclamebeleid, vastgesteld op 1 maart 2011;
- f. de stalling en/of opslag van machines, voer-, vaar- en mliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan op onbebouwde terreinen;
- g. het plaatsen van en/of het gebruik van (sta)caravans en (zee)containers of naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen goederen op onbebouwde terreinen;
- h. het gebruik als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van voorwerpen, stoffen en materialen op onbebouwde terreinen;



- i. het gebruik van gronden als kampeerplaats voor kampeermiddelen.

### **13.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *13.5.1 Afwijkingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 13.4, sub b, onder 6°, voor het toestaan van meer dan twee eenheden béd en brochje per adres, mits deze eenheden in een hoofdgebouw worden gerealiseerd, dan wel in een bijgebouw;
- b. het bepaalde in lid 13.4, sub d, voor bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen als Bijlage 3 bij deze regels onder milieucategorie 1 en 2 als ondergeschikte activiteit bij de woonboerderij.

#### *13.5.2 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.5.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het uitzicht van woningen;
- e. de milieusituatie;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. de verkeersveiligheid;
- h. de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

## **Artikel 14 Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

### **14.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

Anders dan in de basisbestemming is bepaald mogen op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 vierkante meter wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologische onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 vierkante meter ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

#### *14.2.1 Afwijkingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van lid 14.2 en toestaan dat bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken worden gebouwd, waarbij de oppervlakte met meer dan 100 vierkante meter wordt uitgebreid dan wel bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 vierkante meter, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of,
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad; of,
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of,
  2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of,
  3. een verplichting de bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub c, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

### **14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *14.3.1 Vergunningplicht*

Het is verboden om op de gronden, bedoeld in lid 14.1, zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, met dien verstande dat het werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 50 vierkante meter en dieper dan 30 centimeter;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 centimeter, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
- c. het graven van watergangen;

- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 centimeter;
- e. het verlagen van het waterpeil.

#### 14.3.2 *Uitzondering vergunningplicht*

Artikel 14.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd op grond van een al verleende vergunning;
- d. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

#### 14.3.3 *Beoordelingscriteria*

Een vergunning als bedoeld in lid 14.3.1 kan alleen worden verleend als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn; of,
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad; of,
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatsregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of,
  - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of,
  - 3. een verplichting de uitvoering van werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Een vergunning als bedoeld in lid 14.3.1 kan alleen worden verleend als:

- geen schade ontstaat aan de archeologische en cultuurhistorische waarde(n) van het gebied.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub c, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

## **Hoofdstuk 3    ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 15    Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 16 Algemene bouwregels**

### **16.1 Bouwregels in verband met de Wet geluidhinder**

- a. De in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden kunnen, indien daarbij het bouwen van nieuwe woningen is inbegrepen en voor zover het de toepassing van de Wet geluidhinder betreft:
  1. alleen worden verleend in overeenstemming met een door het bevoegd gezag verleende hogere grenswaarde, indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde is.
- b. Bij reconstructie van wegen en de aanleg van plattelandswegen dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder in acht genomen te worden.
- c. Bij het bouwen van woningen die dienen als vervanging van reeds bestaande woningen mag, indien de geluidsbelasting op de gevel van de bestaande woning meer dan de voorkeursgrenswaarde is, de afstand tot de weg met maximaal 10 procent worden verkleind.

### **16.2 Voorwaardelijke verplichting bouwwerken ten behoeve van verlichting/lichtmasten**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van andere bouwwerken ten behoeve van verlichting/lichtmasten kan, met uitzondering van de bestaande situatie, uitsluitend worden verleend wanneer de maatregelen voor verlichting/lichtmasten en de bijbehorende lichtuitstoot, als bedoeld in de Uitgebreide Natuurtoets die is opgenomen als Bijlage 2 bij deze regels, aangetoond door een ter zake kundige, zijn gerealiseerd/nageleefd en in stand worden gehouden dan wel dat de realisatie/naleving en de instandhouding van deze maatregelen voor verlichting/lichtmasten en de bijbehorende lichtuitstoot als bedoeld in Bijlage 2 (Uitgebreide Natuurtoets) bij deze regels krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voldoende is verzekerd.

## Artikel 17 Algemene gebruiksregels

### 17.1 Algemene gebruiksregels

#### 17.1.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer dan 500 vierkante meter aan horeca ter uitbreiding van de reeds bestaande horeca;
- b. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen, behalve als dit duidelijk is toegestaan in de bestemmingsregels;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- e. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- f. het opslaan van gereede of ongereede materialen of goederen buiten gebouwen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- g. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- h. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- i. het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingsomschrijvingen zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 (Masterplan) bij de regels opgenomen inrichtingsschets, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 10.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, als bedoeld in 10.4, uitvoering is gegeven aan de aanleg én instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 (Masterplan) bij deze regels opgenomen inrichtingsschets, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### 17.1.2 Uitzonderingen

Lid 17.1.1, sub a tot en met h geldt niet voor:

- a. het (tijdelijk) gebruik voor het realiseren of handhaven de bestemmingen, zoals bouwwerkzaamheden, of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen of materialen als onderdeel van de uitoefening van een bedrijf dat volgens het plan is toegestaan;
- c. het plaatsen van onderkomens volgens de gebruiksregels van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 van deze regels;
- d. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, maar alleen als dit noodzakelijk is voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

### 17.2 Parkeerregeling gebruik

#### 17.2.1 Specifieke gebruikregels

- a. Gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt ten behoeve van het veranderen en/of wijzigen van het gebruik van bouwwerken waardoor op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- b. Deze regeling geldt niet voor het vergunde gebruik van gronden en bouwwerken op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

#### 17.2.2 Afwijken van de gebruikregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.1, sub a, voor het toestaan van het veranderen van het gebruik van gronden en bouwwerken indien op het bijbehorend bouwperceel of in de directe omgeving in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
- b. Voorafgaan aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeercijfers

zoals opgenomen in de meest recente Parkeernormennota van de gemeente Smallingerland op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van hetgeen is beschreven in de aangevraagde omgevingsvergunning.

- c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning dient:
  - 1. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b wordt gerealiseerd;
  - 2. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b in stand wordt gehouden.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden, mist dit geen onevenredig afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

## Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

### 18.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10 procent van die maten, afmetingen en percentages, maar alleen als dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
- b. het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor het plaatsen van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bij agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven en woningen één recreatieappartement per adres wordt gerealiseerd in het hoofdgebouw dan wel in een bijgebouw dat een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, mits de woonfunctie van het hoofdgebouw behouden blijft en het recreatieappartement op minimaal 10 meter uit de erfgrans wordt gerealiseerd;
- d. de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot. Hierbij gelden de volgende regels:
  1. er mag niet meer dan 50 procent van het zij- en/of achtererf worden bebouwd, mits in het bouwvlak is gesitueerd;
  2. de in de bestemmingsregels toegestane bebouwingsoppervlakte van een bouwperceel mag niet worden overschreden;
- e. de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen in de zijdelingse perceelgrens en toestaan dat de goothoogte van de aan- en uitbouwen wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Hierbij gelden de volgende regels:
  1. de afwijkingsbevoegdheid wordt alleen toegepast voor aan- en uitbouwen bij woningen met de bestemmingen 'Wonen - 1' en bij aan- en uitbouwen bij eindwoningen met de bestemming 'Wonen - 3', waarbij de hogere goothoogte alleen is toegestaan in de zijdelingse perceelsgrens waar zich de niet-aaneengebouwde zijde van de woning zich bevindt;
  2. de verhoging van de goothoogte van een aan- of uitbouw is maximaal toegestaan voor de in de bestemmingsregels toegestane diepte van het hoofdgebouw;
  3. wanneer de goothoogte van de aan- of uitbouw hoger is dan één bouwlaag, moet de aan- of uitbouw geheel of deels met een kap worden afgedekt;
  4. de aan- of uitbouw na toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid ondergeschikt is ten opzichte van het hoofdgebouw.

### 18.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.1 kan slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;



## Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

### 19.1 Wijzigingsbevoegdheden

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

- a. de bestemming van gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' (met identificatienummer NL.IMRO.0090.BP2013Buitengebied-0403) voor het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van maximaal 100 kubieke meter en een bouwhoogte van maximaal 4 meter, die in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot, dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd. Hierbij geldt de volgende voorwaarde:
  1. de vergroting mag maximaal 25 procent van de oppervlakte van het bouwvlak zijn;
- c. de in het plan vermelde maatvoeringen worden gewijzigd;
- d. de bestemming van gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 1' (deels) wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1'. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  1. het aantal woningen bedraagt maximaal drie;
  2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door gedeputeerde staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
  4. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
  5. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1 zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 11 van toepassing;
- e. bestemming van gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 2' wordt (deels) gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1'. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  1. het aantal woningen bedraagt maximaal twee in combinatie met commerciële, maatschappelijke en of horeca functies;
  2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door gedeputeerde staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
  4. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
  5. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1 of zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 11 van toepassing.

### 19.2 Beoordelingscriteria

Wijzigingen als bedoeld in artikel 19.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 20 Overige regels

### 20.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of verbouwd wanneer op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeercijfers zoals opgenomen in de meest recente Parkeernormennota van de gemeente Smallingerland op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van hetgeen is beschreven in de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning dient:
  1. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b wordt gerealiseerd;
  2. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel in sub b in stand wordt gehouden.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 21 Overgangsrecht

#### 21.1 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 tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 21.1, sub a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 21.1, sub a, met maximaal 10 procent.
- c. Lid 21.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 21.2 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 lid 21.2, 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 lid 21.2, sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 21.2, sub a, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 22 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: **Regels van het bestemmingsplan 'Oudega - Waterfront' van de gemeente Smallingerland.**