

Regels

bestemmingsplan

# Heelweg Oost, locatie Molenweg

IMRO-idn: NL.IMRO.1509.000203-

Status: vastgesteld

Publicatieversie: VA01

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Tuin	12
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 5 Wonen	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7 Algemene bouwregels	19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 10 Overgangsrecht	23
Artikel 11 Slotregel	25

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Heelweg Oost, locatie Molenweg' met identificatienummer NL.IMRO.1509.000203-ONo1 van de gemeente Oude IJsselstreek.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1509.000203-ONo1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.4 aan huis verbonden beroepsactiviteit

Een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten in of bij een woning waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.5 aanduiding

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

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie hoofdgebouwen.

### 1.8 archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

### 1.9 archeologische waarde

waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken.

### 1.10 Archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

### 1.11 bebouwing

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

### 1.12 bed & breakfast

een kleinschalige verblijfsaccommodatie voor kortdurend recreatief verblijf waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.13 bedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, herstellen, opslaan en/of distribueren van goederen.

### 1.14 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

### 1.15 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

### 1.16 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

1. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
2. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

### 1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.19 bijbehorend bouwwerk

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

#### 1.20 bijzondere woonvorm

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één of meer huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, met bijbehorende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ruimte en kantoor.

#### 1.21 bouwen

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

#### 1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

#### 1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder, dakopbouw en/of zolder.

#### 1.24 bouwperceel

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

#### 1.25 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

#### 1.26 bouwvlak

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

#### 1.27 bouwwerk

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

#### 1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

#### 1.29 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

#### 1.30 extensieve dagrecreatie

recreatief (mede)gebruik van gronden bijvoorbeeld: wandelen, fietsen en paardrijden.

#### 1.31 gebouw

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

#### 1.32 geluidgevoelige gebouwen en terreinen

gebouwen die gebruikt worden voor bewoning of daartoe bestemd zijn danwel andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen als bedoeld in de geldende milieuwetgeving.

#### 1.33 geurgevoelig object

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

#### 1.34 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

#### 1.35 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met elkaar niet zijnde een seksinrichting of voor gebruik ten behoeve van prostitutie.

#### 1.36 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, die binnen een woning/wooneenheid gebruik maken van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

#### 1.37 kangoeroewoning

een woning bestaande uit twee wooneenheden, één hoofdwoning en één afhankelijke woonruimte, met een gezamenlijke voordeur/entree. De hoofdwoning en de afhankelijke woning zijn onderling met elkaar verbonden ten behoeve van het verlenen van (mantel)zorg, waarbij er sprake is van een duurzame familiale en/of sociale relatie tussen de hoofdbewoner(s) en de bewoner(s) van de afhankelijke woonruimte. De afhankelijke woonruimte:

- wordt slechts gebruikt voor de huisvesting van één huishouden, van maximaal twee personen;
- is niet bedoeld voor gebruik als zelfstandige wooneenheid;
- is onderdeel van het hoofdgebouw en vormt met het hoofdgebouw één erf omtrent vergunningvrije bebouwing zoals benoemd in bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor).

#### 1.38 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

#### 1.39 maatschappelijke dienstverlening

culturele, medische, educatieve, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (met uitzondering van een ziekenhuis) en dagopvang.

#### 1.40 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

#### 1.41 nevenactiviteit

een activiteit die in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt is aan en voortvloeit uit de hoofdfunctie.

#### 1.42 prostitutie

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

#### 1.43 seksinrichting

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

#### 1.44 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond.

#### 1.45 wonen

het gehuisvest zijn van een huishouden in een woning/wooneenheid.



#### 1.46 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de permanente huisvesting van niet meer dan één huishouden. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

# Artikel 2 Wijze van meten

## 2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) perceelsgrens en enig punt van een bouwwerk.

## 2.2 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.

## 2.3 het bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

## 2.4 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. Bij het bepalen van de goothoogte worden ondergeschikte gootonderdelen, zoals bij een verhoogde entree/toegang, buiten beschouwing gelaten.

## 2.5 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

## 2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

## 2.7 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.

## 2.8 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.

## 2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel/bestemmingsvlak:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel/bestemmingsvlak gelegen bouwwerken tezamen.

## 2.10 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- c. vanaf het waterpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk.

### **Toepassing van maten:**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m. bedraagt.

# Hoofdstuk 2

## Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. wegen en paden;
- c. erfafscheidingen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
  1. voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning 1 m;
  2. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m.
- b. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'landschap' mogen de gronden behorende bij een perceel uitsluitend worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen of zijn ten behoeve van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.2 indien:

- a. alle voorzieningen en natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels voor het betreffende perceel binnen één jaar na oplevering van de op het perceel aanwezige woning zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van de wijziging van het bij de voorwaardelijke verplichting behorende beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, waarbij geldt dat het gewijzigde beplantingsplan minimaal gelijkwaardig dient te zijn aan het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

# Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebieden;
- b. wegen en pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. ontmoetingsplekken en straatmeubilair;
- h. ondergrondse containers;
- i. openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Gebouwen

- a. De oppervlakte van gebouwen is maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- b. De bouwhoogte van gebouwen is maximaal 3 meter.

### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Overkappingen zijn maximaal 50 m<sup>2</sup> groot, en zijn maximaal 3 meter hoog;
- b. De bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is maximaal 12 meter;
- c. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

# Artikel 5 Wonen

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een kangoeroewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kangoeroewoning';
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen en erven;
- f. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Algemeen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat het bouwperceel voor maximaal 60% bebouwd mag worden;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn gebouwen met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m toegestaan.

### 5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het maximum aantal wooneenheden mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
- c. Ter plaatse van de aanduiding:

'aaneengebouwd' (aeg)	moeten woningen aaneen worden gebouwd.
'vrijstaand' (vrij)	moeten woningen vrijstaand worden gebouwd.

- d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduiding;

'aaneengebouwd' (aeg)	aan de niet aangebouwde zijde van de eindwoning minimaal 3 meter of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 meter is.
'vrijstaand' (vrij)	aan beide zijden minimaal 3 meter.

- e. De goot- en bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken moeten buiten het bouwvlak minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken per (kangoeroe)woning dient te voldoen aan het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a, waarbij aanvullend buiten het bouwvlak maximaal 80 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken per (kangoeroe)woning is toegestaan.
- c. De goothoogte is maximaal 3 m.
- d. De bouwhoogte is maximaal 6 m.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a en d mogen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
  1. het bijbehorend bouwwerk per woning maximaal 2 gesloten wanden heeft;
  2. de wand die parallel ligt aan (het verlengde van) de voorgevel van de woning, minimaal 3 meter achter de voorgevel ligt;
  3. de bouwhoogte maximaal 3 meter is.

### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
  1. Erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.
- b. Achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
  1. Erf en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
  2. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter.
- c. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter.

### 5.2.5 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

## 5.3 Specifieke gebruiksregels

### 5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.
- b. het gebruik van een afhankelijke woonruimte van een kangoeroewoning voor zelfstandige bewoning.

### 5.3.2 Aan huis verbonden beroep

- a. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep beslaat maximaal 30% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. Het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- c. Er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

### 5.3.3 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan

Ter plaatse van de aanduiding 'landschap' mogen de gronden behorende bij een perceel uitsluitend worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen of zijn ten behoeve van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2 indien:

- a. alle voorzieningen en natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels voor het betreffende perceel binnen één jaar na oplevering van de op het perceel aanwezige woning zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van de wijziging van het bij de voorwaardelijke verplichting behorende beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, waarbij geldt dat het gewijzigde beplantingsplan minimaal gelijkwaardig dient te zijn aan het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

## 5.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% is van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- d. er geen milieutechnische belemmering zijn.

### 5.4.2 Bed & Breakfast

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van de woning ten behoeve van de uitoefening van een bed & breakfast. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. de ruimte voor bed & breakfast is toegestaan voor maximaal 6 personen;
- b. de oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat maximaal 30% van de woning;
- c. de accommodatie maakt deel uit van het hoofdgebouw;
- d. degene die de bed & breakfast uitoefent, is tevens bewoner van de woning;
- e. op het eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

### 5.4.3 Bijzondere woonvormen

Bij omgevingsvergunning kan het gevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het hoofdgebouw dient in overwegende mate de woonfunctie te behouden;
- b. de woonvorm een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.



## 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' op de volgende onderdelen te wijzigen:
  1. Toevoegen van een bouwvlak.
  2. Toevoegen van een aanduiding 'vrijstaand'.
  3. Toevoegen van een aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' met als waarden 6 (goothoogte) en 10,5 (bouwhoogte).
- b. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel mag alleen plaatsvinden voor zover:
  1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  2. uit onderzoek blijkt dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn.
  3. De bouwwijze van de woning aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving.
  4. Er in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

# Artikel 7 Algemene bouwregels

## 7.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## 7.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

## 7.3 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentages in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

# Artikel 8 Algemene gebruiksregels

## 8.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in:
  1. volumineuze goederen;
  2. goederen waarvan de verkoop redelijkerwijs niet past in stedelijk gebied, zoals: brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

## 8.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Om de woningen in gebruik te nemen dienen binnen het plangebied 15 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden en in stand te worden gehouden.
- b. Indien wijziging in de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de op dat moment meest actuele CROW-parkeerkencijfers.
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a indien:
  1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
  2. of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

## 8.3 Voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'landschap' is het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen met de bestemming Wonen en/of Tuin conform de bestemming slechts toegestaan:
  1. Indien de landschappelijke inpassing en erfinrichting van de gronden in dit bestemmingsplan worden gerealiseerd binnen 2 jaren na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.
  2. Zolang de landschappelijke inpassing en erfinrichting overeenkomstig het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels, duurzaam in stand wordt gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde onder a., waarbij op ondergeschikte punten wordt afgeweken van het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.

# Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

## 9.1 Overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het overschrijden van bouwgrenzen. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. de overschrijding maximaal 2,5 meter bedraagt;
- b. de noodzakelijkheid is aangetoond in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

## 9.2 Grotere hoogte voor masten en kunstwerken

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde voor kunstwerken, en zend-, ontvang- en/of sirenemasten. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat de bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt.

## 9.3 Grotere hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

## 9.4 Gebouwen voor nutsdoeleinden

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken worden gebouwd voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, transformatorhuisjes en bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de inhoud maximaal 50 m<sup>3</sup> bedraagt, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel.

## 9.5 Nadere voorwaarden voor afwijken van de regels

Het bevoegd gezag wijkt enkel af van de regels zoals hierboven genoemd onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- c. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt benadeeld;
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- e. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.



# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 10 Overgangsrecht

### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

#### 10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 10.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10%.

#### 10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 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.

### 10.2 Overgangsrecht gebruik

#### 10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

### 10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

### 10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

### 10.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Heelweg Oost, locatie Molenweg.

