

Regels

bestemmingsplan “Rootstraat ong. Zeeland”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2024-12-12

Plan identificatie: NL.IMRO.1991.BPzeeRootstraatOng-VA01

Auteur: mjong

1 Inleidende regels	8
Artikel 1 Begrippen.....	8
1.1 Plan:	8
1.2 Bestemmingsplan:	8
1.3 Aan huis gebonden activiteit:	8
1.4 Aanbouw:	8
1.5 Aanduiding:.....	8
1.6 Agrarisch bedrijf:	8
1.7 Archeologische waarden:	8
1.8 Bebouwing:.....	8
1.9 Bed en breakfast:.....	8
1.10 Bedrijf/bedrijfsactiviteit:	9
1.11 Bedrijfsgebouw:.....	9
1.12 Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):.....	9
1.13 Bestaand:.....	9
1.14 Bestemmingsgrens:	9
1.15 Bestemmingsvlak:.....	9
1.16 Bijgebouw:	9
1.17 Bouwen:.....	9
1.18 Bouwgrens:.....	9
1.19 Bouwlaag:	9
1.20 Bouwperceel:.....	9
1.21 Bouwvlak:	10
1.22 Bouwwerk:.....	10
1.23 Carport:.....	10
1.24 Cultuur en ontspanning (c.q. voorzieningen op het gebied van):	10

1.25 Cultuurhistorische waarde:	10
1.26 Detailhandel	10
1.27 Dienstverlening:	10
1.28 Eerste bouwlaag:	10
1.29 Escortbedrijf:	10
1.30 Evenement:	10
1.31 Functie:	11
1.32 Garagebox:	11
1.33 Gebouw:	11
1.34 Groepsmatige activiteit:	11
1.35 Hoofdgebouw:	11
1.36 Horeca:	11
1.37 Huishouden:	11
1.38 Kelder:	11
1.39 Kunstwerk:	11
1.40 Lawaaisport:	11
1.41 Levensloopbestendige/nultredenwoning	12
1.42 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten:	12
1.43 Mantelzorg:	12
1.44 Milieuzoneringslijst:	12
1.45 Onderbouw:.....	12
1.46 Ondergeschikte detailhandel:	12
1.47 Overkapping/carport:	12
1.48 Peil:	12
1.49 Prostitutie	12
1.50 Rijstrook:.....	12
1.51 Ruimtelijke kwaliteit:.....	13

1.52 Seksinrichting:	13
1.53 Uitbouw:	13
1.54 Voorgevellijn:.....	13
1.55 Waterhuishoudkundige voorzieningen:	13
1.56 Wooneenheid.....	13
1.57 Wonen:	13
1.58 Woning:	13
1.59 Woongebouw:	13
1.60 Woonhuis	13
Artikel 2 Wijze van meten	13
2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Groen	16
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	16
3.2 Bouwregels	16
3.2.1 Algemeen.....	16
3.2.2 Gebouwen	16
3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	16
Artikel 4 Tuin	16
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	16
4.2 Bouwregels	17
4.2.1 Algemeen.....	17
4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde	17
4.2.3 Ovekappingen en carports	17
Artikel 5 Verkeer - Verblijf.....	17
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	17
5.2 Bouwregels	18
5.2.1 Algemeen.....	18

5.2.2 Gebouwen	18
5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde	18
Artikel 6 Wonen - Halfvrijstaand	18
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	18
6.2 Bouwregels	18
6.2.1 Algemeen.....	18
6.2.2 Hoofdgebouwen.....	18
6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports.....	19
6.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde	19
6.2.5 Bebouwingspercentage	19
6.3 Afwijken van de bouwregels	19
6.4 Afwijken van de gebruiksregels.....	19
3 Algemene regels	22
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	22
Artikel 8 Algemene bouwregels	22
8.1 Ondergronds bouwen.....	22
8.1.1 Ondergrondse bouwwerken	22
8.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen	22
8.2 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen	23
8.2.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen.....	23
8.2.2 Afwijken voor overschrijding bouwgrenzen.....	23
8.3 Parkeervoorzieningen.....	24
8.3.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen	24
8.4 Afwijkende bebouwing.....	24
8.5 Nadere eisen.....	24
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	25
9.1 Verboden gebruik.....	25

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels.....	25
10.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop.....	25
10.1.1 Algemeen.....	25
10.1.2 Bouwregels.....	26
10.1.3 Afwijken van de bouwregels.....	26
10.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.....	26
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.....	27
Artikel 12 Algemene procedureregels.....	28
12.1 Procedureregels nadere eisen.....	28
Artikel 13 Overige regels.....	28
13.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen.....	28
13.2 Regeling toepasselijkheid bouwverordening.....	28
4 Overgangs- en slotregels.....	29
Artikel 14 Overgangsrecht.....	29
14.1 Bestaande bebouwing.....	29
14.2 Bestaand gebruik.....	29
Artikel 15 Slotregel.....	29

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Rootstraat ong, Zeeland' met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPzeeRootstraatOng-VA01 van de gemeente Maashorst.

1.2 Bestemmingsplan:

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

1.3 Aan huis gebonden activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 Aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 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.

1.6 Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het opfokken van dieren en/of het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, inclusief een paardenhouderij.

1.7 Archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

1.8 Bebouwing:

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

1.9 Bed en breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.10 Bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

1.11 Bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

1.12 Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf, kantoor, dienstverlenende instelling of een aan huis gebonden activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.13 Bestaand:

- a. ten aanzien van bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van van inwerkingtreding van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- b. ten aanzien van gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

1.14 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.17 Bouwen:

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

1.18 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 Bouwlaag:

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

1.20 Bouwperceel:

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

1.21 Bouwvlak:

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

1.22 Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 Carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

1.24 Cultuur en ontspanning (c.q. voorzieningen op het gebied van):

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen: atelier, bioscoop, bowlingbaan, casino, creativiteitscentrum, dansschool, evenemententerrein, fitnesscentrum, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speeltuin, sportschool, theater, wellnesscentrum, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.25 Cultuurhistorische waarde:

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

1.26 Detailhandel

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

1.27 Dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijscholen.

1.28 Eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.29 Escortbedrijf:

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

1.30 Evenement:

een tot vermaak en recreatie bedoelde tijdelijke, al dan niet periodiek terugkerende, activiteit in de open lucht dan wel in (tijdelijke) tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een

algemeen of besloten publiek, zoals feesten, markten, kermissen, voorstellingen, optochten, kermissen, braderieën, straatfeesten en festivals.

1.31 Functie:

activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.32 Garagebox:

stallingsruimte voor één auto, deel uitmakend van een complex van dergelijke stallingen.

1.33 Gebouw:

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

1.34 Groepsmatige activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.35 Hoofdgebouw:

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

1.36 Horeca:

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het bieden van gelegenheid tot dansen;

1.37 Huishouden:

één, of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waaronder mede wordt begrepen het inwonen door ten hoogste 2 andere personen zonder onderlinge persoonlijke verbondenheid, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.38 Kelder:

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk

1.39 Kunstwerk:

een civieltechnisch bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de infrastructuur van wegen, spoorwegen, waterwegen en leidingen.

1.40 Lawaaisport:

een sport waarbij in hoge mate (mechanisch) geluid wordt geproduceerd, zoals autosport, motorsport, (model)vliegsport en karting.

1.41 Levensloopbestendige/nultredenwoning

een zelfstandige woning die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen.

Daarmee is de woning geschikt voor bewoning in alle levensfasen. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.

1.42 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten:

de lijst, behorend bij deze regels, waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.43 Mantelzorg:

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

1.44 Milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.45 Onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.46 Ondergeschikte detailhandel:

bepaalde, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.47 Overkapping/carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

1.48 Peil:

- a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.49 Prostitutie

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

1.50 Rijstrook:

strook van de rijbaan van een weg, die voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook.

1.51 Ruimtelijke kwaliteit:

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

1.52 Seksinrichting:

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

1.53 Uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.54 Voorgevellijn:

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.55 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten

1.56 Wooneenheid

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.57 Wonen:

het bewonen van een woning.

1.58 Woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.59 Woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.60 Woonhuis

een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

het bebouwingspercentage:

de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

de breedte van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over tenminste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven.

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.

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.

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.

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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en uitritten;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- g. verhardingen ten behoeve van parkeervoorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.
- h. behoud, herstel en ontwikkeling van monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 3.1

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Binnen een bouwvlak mag één gebouw worden gebouwd, met dien verstande dat de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- b. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor geldende de volgende regels.
 1. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².
 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 7 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen - Halfvrijstaand' bestemde gronden;
- b. andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemming als bedoeld onder a zijn toegestaan;
- c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 4.1.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning en langs de openbare weg of ander openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders dan onder a bedoeld mag niet meer dan 2 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en overigens niet meer dan 4 m.

4.2.3 Ovekappingen en carports

Op deze gronden mogen overkappingen en carports worden gebouwd. Hiervoor gelden - in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 de volgende regels.

- a. Overkappingen en carports mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning;
- b. De bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

verkeersdoeleinden in de vorm van:

- a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
- b. erven, pleinen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
- g. terrein voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en openbaar vervoer;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 5.1.

5.2.2 Gebouwen

Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

- a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels.

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 7 m.
- e. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, bewegwijzering en verkeersregelinstallaties mag niet meer bedragen dan 8 m.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Wonen - Halfvrijstaand

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 45 m²;
- c. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 6.1.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.

- c. De goothoogte, nokhoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m), maximale nokhoogte (m) en maximale bouwhoogte' is aangegeven.

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

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

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. In afwijking van het bepaald onder b mag de bouwhoogte van garageboxen, overkappingen en carports niet meer bedragen dan 3 m.
- d. Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d. Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 5.2.3 van toepassing.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen in ieder geval 36 m² maar niet meer dan 80 m² mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

artikel 5.2.3 onder b ten behoeve van een grotere bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mits

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden

activiteiten' met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b. van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
1. het gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. het afwijkend gebruik tegelijkertijd niet meer dan één keer per woning wordt toegestaan;
 4. er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
 5. de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² en maximaal één bouwlaag mag worden gebruikt;
 6. er sprake is van zuinig ruimtegebruik;
 7. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt.
- e. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 2. voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- f. van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 slaapkamers voor in totaal 4 personen voor onvernachtingsmogelijkheid worden gebruikt;

2. geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.
- g. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om een woon(zorg)initiatief toe te staan, mits:
1. er sprake is van een maatschappelijke belang;
 2. de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
 3. de belangen van omwonende niet onevenredig worden geschaad.

3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse bouwwerken

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden geen beperkingen behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
 1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
 2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
 3. in afwijking van het bepaalde onder b1 en b2 zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder of onderbouw onder het woonhuis en onder aan-en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
 4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 m onder peil;
 5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
 6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
 7. de inhoud van ondergrondse gebouwen wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen maximaal 0,5 m boven peil zijn gelegen;
 8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

8.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties en/of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;

- c. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming(en) van de betreffende gronden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

8.2 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

8.2.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen - Halfvrijstaand' door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits:
 - 1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
 - 2. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt van 50% van de breedte van de voorgevel;
 - 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
- b. Ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
- c. Luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woongebouwen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied tenminste 2 m bedraagt.
- d. Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 0,75 m overschrijden.

8.2.2 Afwijken voor overschrijding bouwgrenzen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a2 en worden toegestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon ten hoogste 75% bedraagt van de voorgevel van het woonhuis.
- b. ten behoeve van andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 7.2.1, mits:
 - 1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
 - 2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan, dan wel 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

8.3 Parkeervoorzieningen

8.3.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht, dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten tenminste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een auto van een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 bij 5,00 m bedragen.
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
- d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en/of c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

8.4 Afwijkende bebouwing

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen elders in deze regels is toegestaan, dienen in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

- a. goothoogte;
- b. bouwhoogte;
- c. oppervlakte;
- d. inhoud;
- e. bebouwingspercentage;
- f. afstand tot de as van de weg;
- g. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- h. situering ten opzichte van andere bebouwing;

ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar te worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

8.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op:

- de ruimtelijke kwaliteit met inbegrip van milieukwaliteit;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de belangen van brandveiligheid en rampenbestrijding;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bebouwing en parkeerplaatsen;
- b. de nokrichting en helling van daken;
- c. de oriëntatierichting van bebouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken

- a. van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- b. van gronden en bouwwerken voor (detail)handel en/of bedrijf, met uitzondering van (detail)handel die en/of bedrijf dat met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- c. van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. van gronden voor de opslag, het storten of het lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- e. van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, behoudens bewoning die is toegestaan via afwijking;
- f. van gronden en bouwwerken voor de beoefening van lawaaisporten;
- g. van gronden en bouwwerken voor opslag en verkoop van vuurwerk, met uitzondering van de opslag en verkoop van vuurwerk die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- h. van een woning of woonwagen voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- i. van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen en caravans, anders dan op een oprit;
- j. van gronden en bouwwerken voor de verkoop van motorbrandstoffen (inclusief lpg), met uitzondering van de verkoop die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- k. van garageboxen voor andere doeleinden dan het stallen van auto's en andere voertuigen of opslag van huisraad.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

10.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen de hierna volgende bepalingen:

10.1.2 Bouwregels

Voor de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het volgende:

- a. binnen een straal van 100 meter vanuit het middelpunt van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de belt-/stellinghoogte, zoals opgenomen in onderstaande tabel;
- b. vanaf een afstand van 100 m vanuit het middelpunt van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop', geldt voor de maximale bouwhoogte de volgende formule:

$$h=x/n+c*z$$

h = maximum bouwhoogte

x = afstand gebouw of bouwwerk tot molen

n = 50

c = 0,2

z = askophoogte

molen	adres	belt/stellinghoogte	askophoogte
Coppensmolen	Kerkstraat 122	4,8 meter	17,65 meter
De Dageraad	Oude Molenstraat 2	4,2 meter	16,75 meter
Sint Victor	Verbindingsweg 3	4,0 meter	15,75 meter

10.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.2 en een hogere bouwhoogte toestaan, mits hierdoor hetzij direct, hetzij indirect het huidige en het toekomstige functioneren van de molen door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

a. Omgevingsvergunningsplicht

Het is ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
2. het ophogen van gronden;
3. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.

b. Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden:

1. die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel
2. van ondergeschikte betekenis zijn en/of
3. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
4. die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
5. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel
6. die voortvloeien uit het normale gebruik.

c. Verlening

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien door de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige aantastig plaatsvindt aan:

- de ruimtelijke kwaliteit;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen, en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate worden aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en worden toegestaan dat de aangeduide gevellijn in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- d. de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worde gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 35 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- e. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:

1. ten behoeve van kunstwerken tot niet meer dan 15 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
1. de maximum oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedureregels nadere eisen

Bij het verbinden van nadere eisen overeenkomstig een in dit plan opgenomen nadere eisenbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot het verplicht stellen van nadere eisen ligt gedurende 4 weken ter inzage;
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeenteverstrekt worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

13.2 Regeling toepasselijkheid bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Bestaande bebouwing

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

14.2 Bestaand gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Rootstraat ong. Zeeland" van de gemeente Maashorst.