adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

De Zilk, Het Zilt

Gemeente Noordwijk



Datum: 28 september 2021

Projectnummer: 160261.02

ID: NL.IMRO.0575.BPDZHetZilt-VA01

INHOUD

REGELS

1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	**Begrippen**	**3**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**8**
2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	**Gemengd**	**9**
Artikel 4	**Groen**	**11**
Artikel 5	**Tuin**	**12**
Artikel 6	**Verkeer**	**13**
Artikel 7	**Wonen**	**14**
3	**Algemene regels**	**16**
Artikel 8	**Anti-dubbeltelregel**	**16**
Artikel 9	**Algemene bouwregels**	**16**
Artikel 10	**Algemene gebruiksregels**	**16**
Artikel 11	**Algemene afwijkingsregels**	**17**
Artikel 12	**Algemene wijzigingsregels**	**18**
Artikel 13	**Overige regels**	**18**
4	**Overgangs- en slotregels**	**19**
Artikel 14	**Overgangsrecht**	**19**
Artikel 15	**Slotregel**	**19**

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan De Zilk, Het Zilt met identificatienummer NL.IMRO.0575.BPDZHetZilt-VA01 van de gemeente Noordwijk.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aan- en uitbouw:
een uitbreiding van een (bestaande) ruimte, welke is gebouwd aan een hoofdgebouw, die door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woning:
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.7 aan-huis-verbonden beroep:
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend door de bewoner, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 3 meter van de voorgevel, van het hoofdgebouw.

1.9 automatenhal/speelhal:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt om het publiek gelegenheid te geven om spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen.

1.10 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bebouwingspercentage:
een aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het bouwvlak en indien geen bouwvlak aanwezig van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.12 bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-gebonden beroepen uitgesloten.

1.13 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

1.16 bijzondere bouwlaag:
kelder, souterrain en kap.

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

1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

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

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

1.22 bouwwerk, geen gebouwen zijnde:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 coffeeshop:
gelegenheid waar softdrugs worden verkocht.

1.24 consumentverzorgende dienstverlening:
persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

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

1.26 dove gevel:
een gevel als bedoeld in artikel 1b, lid 5, van de Wet geluidhinder.

1.27 erfafscheiding:
de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of van de openbare ruimte.

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

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

1.30 gebruik(-en):
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.31 geluidbelasting in dB(A) of dB:
geluidbelasting als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.32 geluidgevoelige bestemmingen:
geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.33 gestapelde woning:
woning bestaande uit één gebouw waarin zich boven en/of naast elkaar zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten bevinden.

1.34 gevel:
een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, doch niet zijnde een dove gevel of een vliesgevel.

1.35 grondgebonden woning:
een gebouw dat uitsluitend één woning omvat, rechtstreeks contact heeft met het aangrenzende terrein en direct toegankelijk is vanaf de weg.

1.36 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 belangrijkst is.

1.37 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.38 kantoor(ruimte)/praktijkruimte:
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.39 maatschappelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder gezondheidszorg, jeugdopvang, naschoolse opvang, praktijkruimten, welzijnsinstellingen en/of zorginstellingen.

1.40 nutsvoorzieningen:
een infrastructurele voorziening zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, openbaar vervoer en waterstaat.

1.41 omgevingsvergunning:
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.42 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en art. 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.43 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, voorzien van een gesloten dak en maximaal twee wanden.

1.44 peil:
a voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg vermeerderd met 0,3 m;
b in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld vermeerder met 0,3 m, waarbij plaatselijke, niet bij de verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.45 pergola:
overdekte wandelgang van begroeid latwerk in een tuin.

1.46 seksinrichting en/of seksbedrijf:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, raamprostitutie en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen.

1.47 tuinen:

gedeelte van een erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen, toegangspaden, e.d.

1.48 vliesgevel:

niet-dragende afscheiding tussen exterieur en interieur van een gebouw, samengesteld uit glas en lichte bouwmaterialen.

1.49 voorerfgebied:

het gedeelte van het erf dat aan de voorzijde en zijkant van het gebouw is gelegen en naar het openbaar toegankelijk gebied is gelegen en voor zover dit niet aan te merken is als het achtererfgebied. Met dien verstande dat de eerste 3 meter achter de voorgevel, indien van toepassing, ook tot het voorerfgebied gerekend wordt. Bij hoekwoningen wordt de zijgevel als voorgevel gezien.

1.50 wonen:

permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden.

1.51 woning of wooneenheid:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de permanente huisvesting van niet meer dan één huishouden. Hieronder vallen tevens bijzondere woonvormen in de vorm van begeleid wonen voor mensen met dementie maar geen bedrijfsmatige kamergewijze verhuur.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 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.

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

2.3 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.

2.4 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.

2.5 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
tussen de zijdelingse grens van het perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 de afstand tussen gebouwen:
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.7 ondergeschikte bouwonderdelen
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 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wonen met aan-huis-gebonden beroepen;
b ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel in de eerste bouwlaag toegestaan in de vorm van een supermarkt, met dien verstande dat er een maximum bruto vloeroppervlak van 500 m^2 geldt;
c tevens is ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' overige detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat er een maximum bruto vloeroppervlak van 100 m^2 geldt;
d ter plaatse van de aanduiding ‘dienstverlening’ is naast wonen tevens maatschappelijke dienstverlening in de eerste of tweede bouwlaag toegestaan, met dien verstande dat er een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m^2 geldt;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

e tuinen en erven;
f parkeervoorzieningen;
g nutsvoorzieningen;
h groenvoorzieningen;
i water en voorzieningen voor de waterhuishouding op perceelsniveau.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 3.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a er mogen niet meer woningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven;
b gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwvlakken;
c gevels van de woongebouwen aan de zijde van de figuur 'gevellijn' dienen in of achter de gevellijn gebouwd te worden;
d maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
e uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ zijn gestapelde woningen toegestaan;
f maximum goothoogte: zoals met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' staat aangegeven;
g maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a maximum bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de openbare weg: 1 meter;
b maximum bouwhoogte voor overige erf- en terreinafscheidingen: 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 3.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

a de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, waarbij geldt dat:
b ten behoeve van het beroep en/of de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
c het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
d het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a groenvoorzieningen (beplanting, plantsoenen, en andere groenvoorzieningen);

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

b voet- en fietspaden;
c de ontsluiting van de aangrenzende woonpercelen;
d fietsenstallingen;
e stalling winkelwagens;
f speelvoorzieningen;
g straatmeubilair;
h bergbezinkbassins;
i geluidsschermen;
j afvalcontainers;
k water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a maximum bouwhoogte straatmeubilair: 9 meter;
b maximum bouwhoogte geluidsschermen: 5 meter;
c maximum bouwhoogte speeltoestellen: 4 meter;
d maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a tuinen;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

b water;

c toegangswegen en paden behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a maximum bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de openbare weg: 1 meter;

b maximum bouwhoogte voor overige erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;

c maximum bouwhoogte tuinmeubilair: 2 meter;

d maximum bouwhoogte pergola’s: 3 meter.

5.2.3 Aanbouw voorerfgebied

Een uit- of aanbouw aan de gevel, erkers en luifels ter plaatse van de aangrenzende gevel binnen de bestemming 'Wonen' (het voorerfgebied) is toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a diepte niet meer dan 1,5 meter, waarbij tenminste 1 meter tuindiepte dient te resteren;

b de breedte ten hoogste 40% van de gevelbreedte of de volle breedte van het bestaande raamkozijn bedraagt;

c niet hoger dan:

1 0,3 meter boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van het bijbehorende hoofdgebouw met een maximum van 4 meter;

2 één bouwlaag;

d de voorgevelrooilijn van de achtergelegen bebouwing niet wordt overschreden;

e met dien verstande dat het bouwperceel maximaal voor 50% bebouwd mag worden.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a verkeersdoeleinden;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

b wegen;
c fiets- en voetpaden;
d de ontsluiting van de aangrenzende woonpercelen;
e fietsenstallingen;
f parkeerplaatsen;
g bergbezinkbassins;
h speelvoorzieningen;
i straatmeubilair;
j pleinen;
k groenvoorzieningen;
l water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a maximum bouwhoogte straatmeubilair: 9 meter;
b maximum bouwhoogte speeltoestellen: 4 meter;
c maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wonen met aan-huis-gebonden beroepen;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

b tuinen en erven;

c parkeervoorzieningen;

d nutsvoorzieningen;

e groenvoorzieningen;

f water en voorzieningen voor de waterhuishouding op perceelsniveau.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 7.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a er mogen per bouwvlak niet meer woningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven;

b gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwvlakken;

c ter plaatse aan de aanduiding ‘aaneengebouwd’ zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;

d maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak, met dien verstande dat het bouwperceel maximaal voor 50% bebouwd mag worden;

e maximum bouwhoogte en goothoogte: zoals met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a maximale bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;

b maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

7.2.4 Aanbouwen en bijgebouwen achtererfgebied

Een aan-of uitbouw in het achtererfgebied mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a niet hoger dan:

1 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 4,5 meter;

2 één bouwlaag;

b de afstand van de voorgevel van de uitbreiding of bijgebouw tot aan de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt tenminste 3 meter;

c de uitbreiding niet breder is dan de helft van de voorgevelbreedte van het bijbehorende hoofdgebouw zijwaarts gemeten loodrecht op de bebouwingsgrens, die op de plankaart is aangegeven, waarbij de breedte in elk geval 3 meter mag bedragen;

d op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied;

e het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied als gevolg van het bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd is, met dien verstande dat:
   1 minimaal 25 m^2 van het achtererfgebied onbebouwd dient te blijven;
   2 het bouwperceel maximaal voor 50% bebouwd mag worden;
f het is niet toegestaan het dak van aan- en uitbouwen te gebruiken voor een balkon/terras. Het inrichten als zodanig is niet toegestaan.

7.2.5 Vrijstaande bijgebouwen

Een vrijstaand bijgebouw in het achtererfgebied mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a goot en/of boeihoogte maximaal 2,5 meter;
b bouwhoogte maximaal 4 meter;
c de oppervlakte bedraagt gezamenlijk met aan- of uitbouwen niet meer dan 60 m^2;

met dien verstande dat het bouwperceel maximaal voor 50% bebouwd mag worden.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan huis gebonden beroepen

a de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, waarbij geldt dat:
   1 ten behoeve van het beroep en/of de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
   2 het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

a tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;

b ten behoeve van stoepen, stoeptreden, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;

c ten behoeve van funderingen mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt;

d ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,5 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een fietspad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit fietspad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

10.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 10.1 wordt in elk geval begrepen:

a standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerwagens en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één kampeerwagen en/of tent per bouwperceel wordt/worden geplaatst en deze niet voor bewoning wordt/worden gebruikt;

b het opslaan van materialen en voorwerpen behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

c het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

d het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
e het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden;
f het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
g het gebruiken als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
h het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als seksinrichting of voor (straat) prostitutie;
i het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als automatenhal/speelhal;
j het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als coffeeshop;
k het gebruik of laten gebruiken van antennedragers, welke primair zijn opgericht voor het dragen van antennes voor reclamedoeleinden;

zulks met uitzondering van:

l opslag van goederen op eigen perceel ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
m het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.

10.3 Doelmatigheidsbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd in afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan een omgevingsvergunning te verlenen met dien verstande dat:

a in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
   1 gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m^2, alsmede;
   2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de oppervlakte van het totale plangebied wordt aangewend;
b geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
c de in de regels toegestane maximale maten, percentages en bouwhoogten met niet meer dan 10% worden vergroot voor zover deze noodzakelijk zijn voor een correcte technische uitvoering en/of om te voldoen aan wettelijke regelingen;

d de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste:
   1 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen;
   2 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
   3 de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4b

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied 4b’ te wijzigen in water ten behoeve van de hydrologische bufferzone met dien verstande dat:

a een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan de waterbeheerder / terreinbeherende instantie;
b de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor de aanleg van een randsloot met een breedte van maximaal 10 meter.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

c Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan De Zilk, Het Zilt.