Bestemmingsplan Poeleweg IJhorst

ontwerp

B+O Stedenbouw B.V.

18 november 2020

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:
het bestemmingsplan Poeleweg IJhorst met identificatienummer NL.IMRO.0180.4102020001-ON01 van de gemeente Staphorst;

b. bestemmingsplan:
de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

c. 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;

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

e. aan- en uitbouw:
een aan een (hoofd)gebouw gebouwd deel van een gebouw dat als afzonderlijke ruimte of als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan dit (hoofd)gebouw en waarmee het in directe verbinding staat;

f. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - ge-heel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteiten een ruimtelijke uit-straling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;

g. aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, waaronder mede wordt begrepen een kap-per, schoonheidsspecialist, hondentrimmer en naar de aard daarmee ge-lijk te stellen beroepen, welke op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeen-stemming is met de woonfunctie;

h. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

i. bebouwingspercentage:
een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

j. bed and breakfast:
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur;

k. 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;

l. beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risico-volle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

m. bestaande:
1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

n. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

o. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

p. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

q. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of ver-anderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een standplaats;

r. bouwgrens:
een grens van een bouwvlak;

s. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

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

u. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

x. Detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het

verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

y. dienstverlenend bedrijf:
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

z. erker:
een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een gebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling en van beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte);

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

bb. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

cc. Huishouden:
Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

dd. Inwoning:
twee huishoudens in één woning;

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

ff. maatvoeringsvlak:
een als zodanig ter plaatse aangeduide lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

gg. mantelzorg:
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

hh. onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waar-van de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;

ii. overkapping:
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten

jj. peil:
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

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

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

mm. voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

nn. voorgevelrooilijn:
de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grenzen, die grens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

oo. wonen:
Permanente huisvesting van één of meerdere personen behorende tot één afzonderlijk huishouden in een woning;

pp. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

qq. wooneenheden:
elke ruimte of als eenheid samengesteld aantal ruimten, welke geschikt en bestemd is voor bewoning, zoals eengezinshuizen, woningen voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens en meergezinshuizen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:
a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. 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;

c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

d. 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;

e. 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;

f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouw-perceel:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m^2 of kleiner;
2. overstekende daken;
3. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. (structurele) groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. openbare nutsvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. water.

3.2 Bouwregels
a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
    - de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mogen bedragen.

3.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Tuin ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuin en erf behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;

met daarbijbehorende:
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
c. (ontsluitings-) wegen;
d. paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. (groen-) voorzieningen;
g. water.

4.2 Bouwregels
Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen.

Artikel 5 Verkeer - verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer - verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een functie voor intern verkeer;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. water;
h. kunstwerken en/of beelden;
i. straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
    - de inhoud per gebouw mag niet meer dan 50 m^3 bedragen.
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
    - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepen;
c. tuinen en erven;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeren en parkeervoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. voet- en fietspaden;
h. water;

en tevens voor:

i. bed and breakfast binnen het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen;

met dien verstande dat:
de uitoefening van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 30 m²;
4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
7. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

In de bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en risicovolle inrichtingen niet begrepen.

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
    1. hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    2. het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
    3. hoofdgebouwen mogen vrijstaand, twee aaneen, geschakeld dan wel in rijtjesvorm worden gebouwd;
    4. in afwijking van het bepaalde onder lid 3 mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
    5. de goothoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
    6. in afwijking van het bepaalde onder lid 5 mag de goothoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte’ maximaal de aangegeven goothoogte bedragen, met dien verstande dat de goothoogte hier voor maximaal 50% van het hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen mag worden verhoogd tot 6 m;

7. de bouwhoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen mag niet meer dan 11 m bedragen;
8. voor hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen geldt een minimum dakhelling van 30 graden en een maximum dakhelling van 60 graden;
9. in afwijking van het bepaalde onder lid 8 geldt ter plaatse van de aanduiding 'minimum en maximum dakhelling' voor een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen de aangeduide minimum en maximum dakhelling;
10. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen haaks op de weg waarnaar de voorgevel is gericht te zijn gesitueerd, dan wel evenwijdig met de zijdelingse bouwperceelsgrens te zijn gesitueerd;
11. de afstand van vrijstaande en twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen. Het voorgaande geldt niet voor de aangebouwde zijden van aaneen gebouwde woningen;
12. de afstand van gebouwde hoofdgebouwen in rijtjesvorm en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen. Het voorgaande geldt niet voor de aangebouwde zijden van aaneen gebouwde woningen;
13. de afstand tussen de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen bedraagt niet meer dan 20 m;
14. voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
    a. deze bouwwerken mogen niet minder dan 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
    b. de goothoogte mag niet meer dan 3,3 m bedragen;
    c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,6 m bedragen;
    d. deze bouwwerken mogen uitsluitend op minimaal 1 m uit de perceelgrens worden gebouwd, dan wel op de perceelgrens;
    e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 75 m² per bouwperceel bedragen;
15. een bouwperceel mag niet voor meer dan 50% worden bebouwd;
16. in afwijking van het bepaalde onder lid 15 mogen bouwpercelen van hoofdgebouwen in rijtjesvorm voor niet meer dan 70% worden bebouwd.

b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende regel:
    - de inhoud per gebouw mag niet meer dan 50 m³ bedragen.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde overkappingen), gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
    2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de verschijningsvorm van monumentale en karakteristieke panden;

nadere eisen stellen aan:
a. de plaats en de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het behoud van de karakteristieke of monumentale verschijningsvorm van gebouwen in de omgeving;

b. de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
c. de plaats van bijgebouwen en aan- of uitbouwen die zijn gelegen binnen een afstand van 3 m uit de perceelsgrens;
d. de plaats van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

6.4 Afwijken van de bouwregels
Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de verschijningsvorm van monumentale en karakteristieke panden;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 6.2, sub a, onder 1 en 14a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,5 m gemeten vanuit de naar de weg gekeerde gevel en voor maximaal 50% van de breedte van de gevel met een bouwhoogte van maximaal 3 m;

b. lid 6.2, sub a, onder 14a:
voor de bouw van bijgebouwen of overkappingen op niet minder dan 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel;

c. lid 6.1, sub a, onder 6:
voor het verhogen van de goothoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte' voor maximaal 75% van het hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen tot 6 m;

d. lid 6.1, sub a, onder 8:
voor het verlagen van de minimum dakhelling tot 0 graden, mits de Dorpsbouwmeester hierover positief adviseert;

e. lid 6.1, sub a, onder 11:
voor het verkleinen van de afstand voor het bouwen van aan- en uitbouwen die onderdeel uitmaken van twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens tot 1m.

6.5 Specifieke gebruiksregels
6.5.1 Strijdig gebruik
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder het gebruik als seksinrichting.
b. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep op zodanige wijze dat voor omwonenden onevenredige overlast ontstaat.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels
a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.5.1 onder a voor het gebruik ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten uitsluitend indien aan onderstaande criteria wordt voldaan:
    1. de woonfunctie moet in overwegende mate blijven gehandhaafd. Dit betekent dat:
        a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
        b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
        c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 30 m²;
        d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;

2. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:
   a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
   b. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk zijn te stellen met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
   c. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
   d. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.5.1 onder a voor het gebruik ten behoeve van bed and breakfast faciliteiten in vrijstaande bijgebouwen indien aan navolgende criteria wordt voldaan:
   1. de woonfunctie van het totale perceel in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
   2. de activiteiten plaatsvinden in bestaande bijgebouwen en beperkt blijven tot een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
   3. het bijgebouw en bij de bed and breakfast behorende terrassen ten minste 10 m van de perceelgrens van andere woonpercelen zijn gesitueerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Parkeer-, laad- en losruimte

8.1.1 Parkeerruimte

a. Indien de omvang of bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel in de openbare ruimte.
b. Aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien per woning in elk geval ruimte wordt geboden aan minimaal 2 parkeerplaatsen.

8.1.2 Afmetingen parkeerruimte

De in 8.1.1 bedoelde parkeerruimte moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,8 bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 bij 5 m bedragen.

8.1.3 Laad- en losruimte

Indien het gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort.

8.1.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte.

8.1.5 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1.1 en 8.1.3:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen:

a. voor een seksinrichting;
b. voor een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.
c. op een zodanige wijze dat onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de woonsituatie;
    4. de verkeersveiligheid;
    5. de milieusituatie.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd;
d. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat nutsgebouwtjes, telefooncellen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

10.2 Afwegingskader

De in 10.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de woonsituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de milieusituatie, waarbij de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te worden aangetoond.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een transformatorstation, gasdruk- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m.

11.2 De onder 11.1 bedoelde wijzigingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeers- en brandveiligheid;
- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

11.3 Bij de onder 11.1 bedoelde wijziging dient tevens rekening te worden gehouden met de aspecten archeologie en water.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1

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,

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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2

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%.

12.1.3

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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1

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

12.2.2

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.

12.2.3

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.

12.2.4

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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Poeleweg IJhorst.