Maaslandse Zoom

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 5	Water	13
Artikel 6	Wonen	14
Artikel 7	Waarde - Archeologie	18
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 8	Antidubbeltelregel	21
Artikel 9	Algemene bouwregels	22
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 14	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**28**
Artikel 15	Overgangsrecht	28
Artikel 16	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Maaslandse Zoom van de gemeente Midden-Delfland.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.bpML23-va01 met de bijbehorende regels.

1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bed & breakfast

een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend recreatief verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een hoofd- en/of bijgebouw en uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning.

1.11 bedrijf

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

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bestaande gebouwen, bouwvlakken, situaties of functies

gebouwen, bouwvlakken, situaties of functies die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze 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

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

1.23 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen; er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen; er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.24 erf

al dan niet bebouwd perceel dat voorzien is van een bouwvlak en direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw.

1.25 gebouw

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

1.26 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.27 huishouden

een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.28 kamerbewoning

onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.29 kamerwoning

een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.30 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.31 normaal beheer en onderhoud

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.32 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling. Apparatuur voor telecommunicatie wordt hieronder niet begrepen.

1.33 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.34 peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;

b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.35 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.36 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.37 wonen

het gebruik van een woning door één huishouden.

1.38 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.39 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 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.

2.5 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen (de buitenste vertical projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren; indien een gebouw voorzien is van een niet geheel door wanden omsloten overkapping, wordt het gedeelte van het gebouw onder deze overkapping mede als oppervlakte berekend, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op dakoverstellen en luifels met een diepte van minder dan 1 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. beplantingen, plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
b. gemeenschapsevenementen voor buurtbewoners, waaronder straatfeesten, buurtbarbecues als ook sport- en spelactiviteiten tijdens schoolvakanties en nationale feestdagen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenontsluiting' tevens een calamiteitenontsluiting voor hulpdiensten;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - recreatieve ontsluiting' in ieder geval een ontsluiting van een recreatieve route;
e. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. in aanvulling op het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger' een steiger worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 15 m^2;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor terreinafscheidingen;
    2. 1 m voor steigers en vlonders;
    3. 4 m voor speeltoestellen;
    4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Vergunningvrij bouwen

Het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - vergunningvrij bouwen' is geen achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen en onderdoorgangen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeerplaatsen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend een parkeerterrein met de bijbehorende voorzieningen;
e. bij deze functies behorende bermen, beplantingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, abri's, groen en water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de breedte van een brug ter ontsluiting van percelen waarop zich een hoofdgebouw bevindt mag ten hoogste 3 m bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn abri's toegestaan;
d. de bouwhoogte van abri's bedraagt ten hoogste 3 m;
e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
b. bruggen;
c. natuurvriendelijke oevers;
d. ondergeschikt groen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenontsluiting' tevens een calamiteitenontsluiting voor hulpdiensten;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - recreatieve ontsluiting' in ieder geval een ontsluiting van een recreatieve route.

5.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag ten hoogste 6 m^2 per steiger bedragen;
c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger' een steiger worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 15 m^2;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. bij deze bestemming horende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Hoofdgebouwen

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden uitsluitend aaneengebouwde woningen gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden uitsluitend gestapelde woningen gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen gebouwd;
e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd;
f. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
h. indien de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, dient het hoofdgebouw in of maximaal 2 meter uit die gevellijn te worden gebouwd;
i. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' bedraagt de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 m; dan wel tenminste 1,5 m indien de afstand tot het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel tenminste 3 m bedraagt;
j. de afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en hoofdgebouwen op aangrenzende bouwpercelen bedraagt tenminste 3 m;
k. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' bedraagt het gezamenlijke grondoppervlak van de bebouwing ten hoogste 40% van het bouwperceel.

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. Het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden bedragen met een maximum van 50 m^2, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van niet minder dan 15 m^2 van de bij het hoofdgebouw behorende gronden onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en

uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 80 m^2 bedragen, indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden ten minste 250 m^2 bedraagt;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
e. de diepte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij grondgebonden woningen mag ten hoogste 50% van de diepte van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw bedragen;
f. balkons en dakterassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan;
g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan;
h. in afwijking van het bepaalde onder g is ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor de voorgevelrooilijn per woning een aanbouw in de vorm van een berging met een oppervlakte van ten hoogste 6 m^2 toegestaan.

6.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
c. 2 m voor tuinmeubilair;
d. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.5 Splitsing en samenvoeging

a. Het is niet toegestaan een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen.
b. Het is niet toegestaan meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen.
c. Bij herbouw van één of meerdere woning(en) is in de nieuwe situatie een gelijk aantal woningen toegestaan.

6.2.6 Geluidwering

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwering' geldt het volgende:

a. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan pas worden verleend wanneer door middel van onderzoek is aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de betreffende gevel groter of gelijk is aan het verschil tussen de optredende geluidbelasting ten gevolge van de sportvelden (conform de uitgangspunten van het rapport opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan) en een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
b. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan pas worden verleend wanneer door middel van onderzoek is aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de betreffende gevel groter of gelijk is aan het verschil tussen de optredende geluidbelasting ten gevolge van de sportvelden (conform de uitgangspunten van het rapport opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan) en een binnenniveau van 55 dB(A) (dagperiode) respectievelijk 50 dB(A) (avondperiode) voor wat betreft het maximale geluidsniveau voor zover de betreffende geluidbelasting in de betreffende periode plaatsvindt; bij de berekening mag rekening worden gehouden met het akoestisch effect van een afsluitbaar balkon of afsluitbare loggia.

6.2.7 Afsluitbare buitenruimte

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afsluitbare buitenruimte' geldt het volgende:

a. Indien bij een woning een buitenruimte in de vorm van een balkon of loggia is gesitueerd aan een gevel waarop het maximale geluidsniveau ten gevolge van de sportvelden (conform de uitgangspunten van het rapport opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan) meer bedraagt dan 70 dB(A) (dagperiode) respectievelijk 65 dB(A) (avondperiode), dient dit balkon of deze loggia afsluitbaar te zijn uitgevoerd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid splitsing en samenvoeging

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.5 en splitsing en/of samenvoeging toestaan, mits:

a. de ontstane woonruimten een minimale gebruiksoppervlakte van 40 m² hebben en voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012, het Besluit bouwwerken leefomgeving of de regelgeving die geldt op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering waarin de aanvrager aantoont dat aan de voorwaarden van dit lid wordt voldaan.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat op deze gronden het gebruik is toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

a. het aan-huis-gebonden beroep of de kleinschalige activiteit door de bewoner van het desbetreffende pand wordt uitgeoefend;
b. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 40 m^2;
c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
e. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan.

6.4.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en een bed & breakfast toestaan, mits:

a. de bed & breakfast uitgeoefend wordt door de bewoner(s) van de betreffende woning;
b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfast minder bedraagt dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
c. de woonfunctie in overwegende mate in het hoofdgebouw plaats vindt.

6.4.3 Kamerbewoning

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerbewoning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijkingsbevoegdheid kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.3 en kamerbewoning toestaan, mits:

a. een kamerwoning een minimale gebruiksoppervlakte van 12 m² per bewoner heeft waarbij de om te zetten woning voldoet aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012, het Besluit bouwwerken leefomgeving of de regelgeving die geldt op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
d. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien danwel aangetoond kan worden dat op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, waarbij voldaan wordt aan artikel 10.2;
e. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering waarin de aanvrager aantoont dat aan de voorwaarden van dit lid wordt voldaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Aanvullend op het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

a. alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door het bevoegd gezag met betrekking tot archeologie. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
b. indien uit het onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
c. de verplichting als bedoeld in onder a geldt niet indien de vergunningaanvraag betrekking heeft op:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. één of meerdere gebouwen waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100 m^2 en/of ten behoeve waarvan bodemverstoringen tot maximaal 40 cm –maaiveld worden uitgevoerd;
    3. het plaatsen van een bouwwerk dat uitsluitend bestemd is voor archeologisch onderzoek, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
d. op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder a, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld onder b, is het bepaalde onder c sub 1 en 2, niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. Het bepaalde onder b is overeenkomstig van toepassing.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m^2 en/of diepte dieper dan 40 cm –maaiveld, waartoe worden gerekend saneren, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ontginnen en ophogen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

7.3.2 Uitzondering op uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning;
e. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 100 m^2 en/of diepte van maximaal 40 cm –maaiveld;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door het bevoegd gezag met betrekking tot archeologie. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden;
b. indien uit het in lid 7.2 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
c. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een

omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder a, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld onder b, is het bepaalde onder 7.3.2 sub d en e niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. Het bepaalde onder b is overeenkomstig van toepassing.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien:

a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het niet langer noodzakelijk is dat het bestemmingsplan ter plaatse voorziet in behoud en bescherming van archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelregel

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

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

9.2 Bestaande maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien meer bestaande vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn. In dit geval geldt dat nieuwbouw uitsluitend mogelijk is na sanering van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen waarbij ten hoogste 50% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer mag bedragen dan 300 m².

9.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen

a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
b. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
c. Landhoofden behorende bij bruggen zijn toegestaan op bestemmingen grenzend aan de bestemming Water.

10.2 Parkeren

10.2.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen, gronden en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

10.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden voor afwijking, zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

10.2.3 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in lid 10.2.1 en kan in dat kader voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

10.2.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

10.3 Waterberging

Het gebruik van de gronden voor de doeleinden zoals genoemd in Hoofdstuk 2, is slechts toegestaan als in het plangebied wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van een waterberging van minimaal 1.818 m^2 en 134 m^3.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Molenbiotoop

11.1.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m' mag binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk/beplanting tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
b. vanaf de grens van het stedelijk gebied wordt een schuine lijn getrokken met een stijging van telkens 1 m per 30 m; deze lijn geeft - vanaf deze grens en ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringzone - molenbiotoop 400m' - de maximaal toelaatbare bebouwings- en beplantingshoogte aan.

11.1.2 Afwijken van maximale bouwhoogte molenbiotoop

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 indien:

a. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
b. toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
c. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge lid 11.1.1 prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

11.2 Zichtlijn

11.2.1 Overige zone - zichtlijn

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zichtlijn' is het niet toegestaan bebouwing op te richten of opgaande beplanting hoger dan 1 meter toe te passen.

11.2.2 Afwijken van toegestane beplanting

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 en toestaan dat opgaande beplanting hoger dan 1 meter wordt toegepast, indien dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de zichtlijn.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan, tenzij anders is aangegeven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Maaslandse Zoom'.