Nieuw-Buinen, inbreidingsplan Oosterwijk

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Verkeer - verblijf	11
Artikel 6	Water	12
Artikel 7	Woongebied	13
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**15**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 11	Overige regels	19
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**20**
Artikel 12	Overgangsregels	20
Artikel 13	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Nieuw-Buinen, inbreidingsplan Oosterwijk" van de gemeente Borger-Odoorn met identificatienummer NL.IMRO.1681.05BP0027-VG01 van de gemeente Borger-Odoorn;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aan een woning verbonden beroep of bedrijf:

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal staat.
Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus, makelaardij en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder een aan een woning verbonden beroep of bedrijf;

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegstaan;

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door het houden van dieren;

1.9 bebouwde oppervlakte:

de som van de oppervlakte van alle gebouwen op een bouwperceel;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed & breakfastvoorziening:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt met maximaal 2 kamers en maximaal 6 personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken van de (bedrijfs)woning en die geen zelfstandige eenheid mag zijn of kan verworden tot een zelfstandige eenheid;

1.12 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 omgevingsvergunning voor het bouwen;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover 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 andere planologische toestemming;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

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 ten behoeve van een recreatief nachtverblijf:

een bouwwerk dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie van enige omvang en met een plaatsgebonden karakter;

1.23 carport:

een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto welke ten minste aan twee zijden open is, geen gebouw zijnde;

1.24 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- of tuingronden (waaronder houtteelt), met uitzondering van bos;

1.25 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;

1.26 dienst-/bedrijfswoning:

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

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.29 karakteristieke gebouwen:

gebouwen die behoren tot het cultureel erfgoed vanwege hun cultuurhistorische waarde, architectonische en/of kunsthistorische waarde, situationele en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid;

1.30 landschappelijke waarden:

essentiële elementen en kenmerken van landschappen, fysiek van aard, beschreven in bijlage 12 van de provinciale verordening;

1.31 logies:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf bieden aan een recreant of tijdelijke werknemer, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.32 Natura 2000-gebied:

een natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van het Europese netwerk van natuurgebieden ‘Natura 2000’;

1.33 natuurlijke waarden:

biotische en abiotische waarden van een gebied;

1.34 oorspronkelijk agrarisch gebouw:

1. bebouwing die de afgelopen 15 jaar nog feitelijk agrarisch is gebruikt of die in het vorige bestemmingsplan een agrarische bestemming had en;
2. waarvan het hoofdgebouw het uiterlijk van een boerderij heeft;

1.35 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeelte met wanden is omgeven, waaronder in elk geval een carport wordt verstaan;

1.36 peil:

1. peil gebouw:
   de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. peil ander bouwwerk:
   de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

1.37 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.38 publieksgerichte dienstverlening:

het al dan niet op commerciële basis verlenen van publieksgerichte diensten in de vorm van technische, administratieve en persoonlijke dienstverlening met een publieksgericht karakter, inclusief (sociaal-)culturele, medische en maatschappelijke dienstverlening met of zonder baliefunctie en de daarbij ondersteunende voorzieningen;

1.39 rijstrook:

het deel van een rijbaan dat de breedte heeft van een voertuig, plus enige speling aan beide zijden;

1.40 rooilijn:

de als zodanig van burgemeester en wethouders in het terrein langs de wegzijde of voetpad aan te geven lijn, welke:

1. bij het ontbreken van bestaande bebouwing zoveel mogelijk op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan de as van de weg of het voetpad is gelegen; de daarbij aan te houden gelijkmatige afstand wordt gemeten uit de zijkant van de weg en bedraagt ten minste 3 m, tenzij in het plan anders is aangegeven;
2. bij bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de weg gekeerde gevels van die bebouwing, tenzij in het plan anders is aangegeven;

1.41 seksinrichting:

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

1.42 voorgevel:

de naar de weg, het voetpad of andere openbare ontsluiting toegekeerde gevel van een gebouw, met dien verstande dat slechts één gevel als zodanig kan worden aangemerkt;

1.43 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een (bedrijfs)woning, alsmede het verlengde daarvan en vanaf de hoeken van de (bedrijfs)woning evenwijdig aan de weg loopt;

1.44 woning:

een complex van ruimten in een gebouw, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één persoon of meerdere personen of een gezin;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van het bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 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;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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;

2.6 perceelgrens afstand:

de afstand van de perceelgrens tot het zijgevelvlak van een gebouw, daaronder niet begrepen bouwonderdelen voor zover deze minder dan 50 cm buiten het zijgevelvlak uitsteken en mits bedoeld onderdeel geen grotere lengte verkrijgt dan een derde van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw, gemeten daar waar de afstand het kleinst is.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en toegangsportalen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de buitenzijde van de gevel niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden wolfseinden niet meegerekend.

Bij toepassing van de wijze van meten met betrekking tot de afstand tussen de gebouwen, wordt de afstand gemeten als kortste afstand tussen de buitengevels van de hoofdgebouwen en/of (bedrijfs)woningen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. openbare nutsvoorzieningen;
c. buurtontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en bermen;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. sport- en speelvoorzieningen;

3.2 Bouwregels

a. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van de bouwwerken ten hoogste 2 m bedraagt, tenzij er sprake is van een geluidsscherm;
c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting geluidsscherm', geldt dat de bouwhoogte ten hoogte 4,5 meter bedraagt;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting geluidswerende voorziening

Het gebruik van geluidsgevoelige objecten ten zuiden van het tennisbanencomplex is alleen toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting geluidsscherm', een gesloten geluidscherm met een hoogte van 4,5 m een ononderboken lengte van 55 m is gerealiseerd en in stand wordt gehouden of door een voorziening met een gelijkwaardig of afdoende effect.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voortuinen en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met ondergeschikt:

b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. uit- en inritten;
e. nutsvoorzieningen.

met de daarbij behorende:

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. de hoogte van erf- of perceelsafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6 m bedragen;
c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen;
d. reclame-uitingen ten behoeve van op het bouwperceel aanwezige functies waarbij deze maximaal 1 m. hoog mogen zijn en een verticaal oppervlak hebben van maximaal 0.5 m2.

Artikel 5 Verkeer - verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, met daarbij inbegrepen paden, bermen, bushaltes, parkeervoorzieningen en dergelijke;
b. groenvoorzieningen;
c. openbare nutsvoorzieningen;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Het aantal rijstroken bedraagt ten hoogste twee.

5.2 Bouwregels

a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van een perceel- en erfafscheiding bedraagt ten hoogste 2 m;
    2. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. voet- en fietspaden;

met de daarbij behorende:

c. groenvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

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

a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   1. grondgebonden woningen;
b. groenvoorzieningen;
c. sport- en speelvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. fiets- en voetpaden;
f. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, met daarbij inbegrepen paden, bermen, bushaltes, parkeervoorzieningen en dergelijke;
g. parkeervoorzieningen;
h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

7.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   1. de woningen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd worden;
   2. het aantal woningen mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het daar aangegeven aantal als maximum per bestemmingsvlak bedragen;
   3. de maximale bouwdiepte van de woningen bedraagt 15 m, dan wel de bestaande bouwdiepte indien deze meer bedraagt;
   4. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mogen de bouwhoogte van een gebouw maximaal de aangegeven hoogte bedragen;
b. Bijbehorende bouwwerken dienen aan de onder a genoemde regels zoals die gelden ten aanzien van hoofdgebouwen te voldoen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, dan wel - indien zij niet voldoen aan de bouwregels van het hoofdgebouw - aan het gestelde onder c (regeling bijbehorende bouwwerken).
c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, inclusief de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan de situeringseisen van de hoofdgebouwen, bedraagt niet meer dan 75 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwvlak met gebouwen mag worden bebouwd;
   2. de afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen, tenzij op de grens van het bouwperceel wordt gebouwd;
   3. ingeval zowel een goot- als bouwhoogte wordt toegepast, bedragen de hoogtematen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte, bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;
   4. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3,5 m, waarvan de bebouwde oppervlakte ten hoogste 35 m² bedraagt en welke niet voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde ervan mag worden opgericht;
   5. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde ervan te worden gebouwd.
d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³.
e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van een perceel- en erfafscheiding bedraagt ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde van het gebouw worden opgericht, en in overige gevallen ten hoogste 2 m;
   2. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 7.1 en lid 7.2, sub c:
   voor een aan een woning gebonden beroep of bedrijf tot een bebouwde oppervlakte van maximaal 100 m². Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
   1. de woonfunctie van de woning dient in overwegende mate te worden gehandhaafd;
   2. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan, waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zouden zijn;
   3. detailhandel is uitsluitend aanvaardbaar voor zover dit in rechtstreekse relatie staat tot het aan de woning gebonden beroep of bedrijf;
   4. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
b. lid 7.2, sub a, onder 5:
   voor een platte afdekking tot maximaal 25% van de oppervlakte van een woning;
c. lid 7.2, sub c, onder 1:
   voor een vergroting van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning tot een maximum oppervlakte van 100 m², indien een medische indicatie dit noodzakelijk maakt;
d. lid 7.2, sub c, onder 1:
   tot een gezamenlijke bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot niet meer dan 100 m2, met dien verstande dat:
   - de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de bebouwde oppervlakte van de woning;
   - niet meer dan een derde van het bouwperceel wordt bebouwd. De omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is uitsluitend van toepassing op voormalige agrarische gebouwen, waaraan thans de bestemming Wonen is toegekend;
e. lid 7.2, sub c, onder 5:
   voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde ervan van een woning;
f. lid 7.2, sub c, onder 5:
   voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken tot 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde ervan van een woning.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van geluidsgevoelige objecten (woningen) ten zuiden van het tennisbanencomplex alleen is toegestaan indien het bepaalde in artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels is uitgevoerd.

Hoofdstuk 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 gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden te gebruiken in strijd met de in het plan aan de grond en/of bouwwerken gegeven bestemmingsomschrijving.

Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor permanente bewoning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat:
    1. een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste 5 m wordt aangebracht;
    2. openbare nutsvoorzieningen en openbare nutsgebouwtjes worden aangelegd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 10 m³ bedraagt;
c. het bepaalde in het plan voor het houden van kortdurende evenementen.

10.2 Bed & Breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat in de woning en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken logies wordt verstrekt in de vorm van bed & breakfast. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

1. gebruik dient te worden gemaakt van de hoofdentree en andere voorzieningen van de woning;
2. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige eenheid;
3. de omvang van het verstrekken van logies dient ten opzichte van de huidige bestaande functie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning van ondergeschikte betekenis te zijn tot maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning of bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 75 m²;
4. de bed & breakfastvoorziening biedt ruimte aan maximaal zes personen in maximaal twee slaapkamers;
5. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
6. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. er mag geen extra inrit worden gemaakt als gevolg van de realisatie van een bed & breakfastvoorziening;
8. een bed & breakfastvoorziening is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;
9. de initiatiefnemer van de bed & breakfastvoorziening dient zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning te zijn.

10.3 Recreatieappartementen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een recreatieappartement wordt gerealiseerd in een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

1. de oppervlakte van het recreatieappartement bedraagt niet meer dan 50 m2;
2. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
3. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
4. er mag geen extra inrit worden gemaakt voor het recreatieappartement;
5. een recreatieappartement is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;
6. de initiatiefnemer van het recreatieappartement dient zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning te zijn.

10.4 Gereguleerde overnachtingsplaats voor campers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor de realisatie van een gereguleerde overnachtingsplaats voor campers.

Voor de situering, inrichting en het gebruik zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a. de overnachtingsplaats mag uitsluitend worden gebruikt voor campers;

b. het aantal camperplaatsen per overnachtingsplaats bedraagt minimaal vijf en maximaal tien, met dien verstande dat het totaal aantal camperplaatsen in de gemeente niet meer dan 50 mag bedragen;
c. er worden voorzieningen aangelegd voor drinkwater, afval(water) en elektriciteit;
d. de bouw van nieuwe gebouwen voor voorzieningen is niet toegestaan;
e. de afstand van de overnachtingsplaats tot woningen van derden en/of andere geluidgevoelige bebouwing bedraagt minimaal 50 m;
f. de overnachtingsplaats is zodanig gesitueerd dat er sprake is van een goede sociale veiligheid, zoals nabijheid van en zichtbaarheid vanaf bebouwing en wegen;
g. er wordt voorzien in een goede openbare verlichting;
h. het gebruik van de overnachtingsplaats is gedurende het hele jaar toegestaan;
i. de aanvraag voor een omgevingsvergunning gaat gepaard met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de gereguleerde overnachtingsplaats;
j. het gebruik van het terrein is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd.

10.5 Voorwaarden

De in lid 10.2 tot en met 10.4 bedoelde omgevingsvergunning mag alleen worden verleend indien de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gebouwen;
- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- natuur en landschap.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

11.2 Afstemming Flora- en faunawet

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat vrijstelling, dan wel ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is verkregen.

11.3 Parkeergelegenheid

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte is aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 318 en dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
b. Indien de bestemming van een gebouw 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 gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en sub b:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsregels

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
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%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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.
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.
3. Indien het gebruik, als bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
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 'Nieuw-Buinen, inbreidingsplan Oosterwijk',