Regels

bestemmingsplan “Ottoland, Lubbertjesweg 1-2”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2022-02-22
Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPlubbertjeswegOTL-VG01

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 8
2 Bestemmingsregels 9
Artikel 3 Bedrijf 9
Artikel 4 Wonen 15
Artikel 5 Leiding - Riool 19
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4 21
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering 23
3 Algemene regels 24
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 24
Artikel 9 Algemene bouwregels 24
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 24
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 25
4 Overgangs- en slotregels 26
Artikel 13 Overgangsrecht 26
Artikel 14 Slotregel 27

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Ottoland, Lubbertjesweg 1-2 van de Gemeente Molenlanden;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPlubbertjeswegOTL-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis gebonden bedrijf
het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

1.4 aan huis gebonden beroep
het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

1.5 aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aanlegvergunning
aanlegvergunning en/of omgevingsvergunning voor het uitvoeren voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

1.9 aanlegvergunning t.b.v slopen
aanlegvergunning ten behoeve van het slopen van een bouwwerk en/of omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;

1.10 archeologische waarden
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.11 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bed & breakfast
het verstrekken van logies met ontbijt;

1.13 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.14 bestaand
bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.17 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

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

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

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

1.21 buitenrijbaan / paardenbak
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.22 burgemeester en wethouders
bij een omgevingsvergunning moet dit worden gelezen als 'het bevoegd gezag';

1.23 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.24 dagrecreatie
activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

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

1.26 dienst- of bedrijfswoning
een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (de huishouding van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk moet worden geacht;

1.27 erf
al dan niet bebouwde bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

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

1.29 geurgevoelige objecten
gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.30 hoofdgebouw
een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.31 huishouden
één of meer personen die in vast verband samenleven en gebruik maken dezelfde voorzieningen zoals bijvoorbeeld een keuken, woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan;

1.32 kantoor
een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.33 kelder
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,3 m boven peil;

1.34 landschappelijke waarde
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.35 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.36 ontheffing / afwijking
het afwijken door middel van een omgevingsvergunning;

1.37 recreatief medegebruik
een recreatief gebruik van gronden, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.38 recreatiewoning
een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.39 seksinrichting
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 stacaravan
een caravan, die ook als hij niet bouwvergunningsplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken;

1.41 standplaats
een deel van een bouwperceel, bestemd voor het plaatsen van een verblijfsrecreatieve voorziening zoals een kampeermiddel en stacaravan, inclusief bij dat kampeermiddel of stacaravan behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten;

1.42 statische opslag
opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans;

1.43 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.44 verblijfsrecreatie
recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper, door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.45 verkoopvloeroppervlak
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.46 voorgevel
de naar de openbare weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.47 vrachtwagen
hieronder wordt verstaan zowel het trekkende deel (de truck) als de oplegger(combinatie);

1.48 Wet geluidhinder
Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.49 Wet ruimtelijke ordening
Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.50 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.51 wonen
het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip woning;

Artikel 2 Wijze van meten

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

2.1 afstand tot zijdelingse bouwperceelgrens

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

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

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 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;

2.4 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant 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 buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 peil

a. Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de bouwhoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. In andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein;

2.8 vloeroppervlak

De som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. niet-agrarische bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 van de in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede bedrijven die daarmee naar aard en invloed op het milieu en woon- en leefklimaat vergelijkbaar zijn;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - detailhandel en reparatie personenauto's' tevens detailhandel in en reperatie van personenauto's en bedrijven uit de milieucategorieën 1, 2 en 3 als opgenomen in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend:
    1. nutsvoorzieningen in de vorm van trafo's, gasregelstations en pompgebouwtjes;
    2. waterhuishoudkundige doeleinden;
    3. doeleinden van openbaar nut met bijbehorende voorzieningen
d. waterhuishoudkundige doeleinden;
e. een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig onderstaande nadere detaillering van de bestemming:
    1. per bestemmingsvlak zijn meerdere bedrijven toegestaan;
    2. voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooien. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m². De activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

a. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. De maximale goothoogte bedraagt 6 m;
c. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 m;
d. De minimale afstand tot zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt 5 m;
e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - detailhandel en reparatie personenauto's' bedraagt de maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen maximaal 2000 m^2;
f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, zoals trafo's, gasregelstations en pompgebouwtjes waarvan de hoogte maximaal 4 meter mag bedragen.

3.2.2 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

a. Per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:
    1. binnen de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen is toegestaan;
    2. binnen de aanduiding "bedrijfswoning" uitsluitend een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen is toegestaan.
b. De bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
c. De maximale goothoogte bedraagt 6 m;
d. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 m;
e. De maximale inhoud, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bedraagt 750 m^3.

3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoning

Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoning dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht;
b. De maximaal bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 50 m^2;
c. De maximale goothoogte van een bijgebouw en/of overkapping bij een bedrijfswoning bedraagt 3 m;
d. De maximale bouwhoogte van een bijgebouw en/of overkapping bij een bedrijfswoning bedraagt 5,5 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
b. De maximale bouwhoogte van erfscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
c. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt 2 meter;
d. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 6 meter.

3.2.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking inhoud en bebouwde oppervlakte 10%

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 3 lid 2.1 sub e opgenomen maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding mag niet meer bedragen dan eenmalig 10% van de bestaande oppervlakte of bestaande inhoud van de bedrijfsgebouwen;
b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing" is een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte niet toegestaan;
c. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
d. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
e. de noodzaak voor de uitbreiding wordt aangetoond via een gekwalificeerd bedrijfsplan;
f. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
g. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
j. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.3.2 Afwijking inhoud en bebouwde oppervlakte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 3 lid 2.1 sub e opgenomen maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding mag niet meer bedragen dan eenmalig 30% van de bestaande oppervlakte of bestaande inhoud van de bedrijfsgebouwen;
b. uitbreiding is alleen toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse per saldo ten minste gelijk blijft door:
    1. een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de volgende richtpunten van de kwaliteitskaart:
        i. behoud en versterking van de differentiatie tussen linten hetgeen tot uitdrukking komt in de afwisselende bebouwing, variatie in dichtheid van de bebouwing, variatie in doorzichten naar het achterland, de orientatie van de bebouwing ten opzichte van het water;
        ii. behoud kamerstructuur door herkenbaar houden polderkaden en linten, en;
    2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen; de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit - een combinatie van -:
        i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
        ii. wegnemen van verharding;
        iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
        iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert;
        v. dan wel, in afwijking van het treffen van ruimtelijke maatregelen, een (gedeeltelijke) financiële compensatie door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen;
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing" is een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte niet toegestaan;
d. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
e. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
f. de noodzaak voor de uitbreiding wordt aangetoond via een gekwalificeerd bedrijfsplan;

g. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
h. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
j. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.3.3 Afwijking oppervlakte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3 lid 2.3 sub b teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 50 m² vermeerderd met maximaal 20% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 150 m²;
b. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan.

3.3.4 Afwijking grotere inhoudsmaat bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub e teneinde een grotere inhoudsmaat voor bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen) toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m³;
b. de grotere inhoud leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
d. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of doen of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming:

a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van grond en opstallen;
b. voor detailhandel, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van grond en opstallen;
c. voor wonen, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
d. van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte
e. voor een seksinrichting;
f. voor het realiseren van paardenbakken.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ontheffing paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 sub f teneinde het realiseren van een paardenbak toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
b. de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
d. het gebruik van een paardenbak is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
e. de omvang van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m² per bouwperceel;
f. lichtmasten zijn niet toegestaan;
g. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

3.5.2 Ontheffing Staat van bedrijfsactiviteiten - verkeersaantrekkende werking

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3 lid 1 teneinde potentieel verkeersaantrekkende bedrijven toe te staan, die in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangemerkt als "bedrijf toegestaan dmv ontheffing", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden, rekening houdend met de rustige woonomgeving en de waarden van het buitengebied:

a. er vindt geen onevenredige aantasting van de verkeer- en parkeersituatie plaats;
b. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats.

3.5.3 Ontheffing bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 3 lid 1 en artikel 3 lid 4 ten behoeve van het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

a. het aantal bedden bedraagt ten hoogste 4;
b. de bed & breakfast mag uitsluitend in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
d. detailhandel is niet toegestaan;
e. de bed & breakfast dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een/de voormalige bedrijfswoning(en) voor wonen kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning(en) (inclusief het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
b. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
c. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m² per woning; bij sloop van de bovenmatige voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemd oppervlak van 50 m² worden verhoogd met 25% van het meerdere van het oppervlak van het te slopen gebouwen c.q. de te slopen gebouwen, met dien verstande dat het maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen per woning, na bedoelde afbraak, niet meer dan 150 m² bedraagt;
d. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
e. een woning kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
f. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dieren welzijnswetgeving;
h. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
i. voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
j. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
k. de regels van de bestemming Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaart.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen, met dien verstande dat het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooien. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m². De activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden;
b. tuinen, erven, paden, in- en uitritten, parkeervoorzienigen en waterhuishoudkundige doeleinden;
c. een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, verharding, groen en water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Woningen dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

a. Het hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
c. De maximale inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt 750 m^3, waarbij een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil wordt meegerekend bij de inhoud. Indien de bestaande inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 750 m^3, geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud;
d. De maximale goothoogte van de woning bedraagt 6 m.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen bij woning

De bijgebouwen en overkappingen bij de woning dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

a. Bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. Bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden opgericht;
c. De maximaal bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt ten hoogste 50% van de gronden die niet tot het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen behoren tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 75 m^2;
d. De maximale goothoogte van een bijgebouw en/of overkapping bij een woning bedraagt 3 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
b. De maximale bouwhoogte van erfscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
c. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt 2 meter;

d. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 6 meter.

4.2.4 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ontheffing bebouwde oppervlakte bijgebouwen (sloopbonus)

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub c teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 75 m² vermeerderd met maximaal 20% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 150 m²;
b. Ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van gebouwen met cultuurhistorische waarden niet toegestaan.

4.3.2 Ontheffing grotere inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 sub c teneinde een grotere inhoudsmaat voor woningen (incl. aan- en uitbouwen) toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m³;
b. de grotere inhoud leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
d. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 4 lid 1 omschreven waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen:

a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond van de grond en opstallen;
b. voor detailhandel;
c. voor verblijfsrecreatie;
d. als seksinrichting;
e. als afhankelijke woonruimte (in vrijstaand bijgebouw);
f. het realiseren van paardenbakken;

g. het parkeren van vrachtwagens.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ontheffing aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 1 voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het percentage van het vloeroppervlak dat gebruikt mag worden ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf mag niet meer bedragen dan 30%, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de niet woonfunctie (aan huis gebonden beroep / bedrijf) niet meer mag bedragen dan 60 m²; de activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden;
b. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
c. het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
d. detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis gebonden bedrijf;
e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
f. er mag geen onevenredige verstoring plaatsvinden in de voorzieningenstructuur van de kernen.

4.5.2 Ontheffing paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 4 lid 4.1 sub f teneinde het realiseren van een paardenbak toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
b. de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
d. het gebruik van een paardenbak is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
e. de omvang van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m² per bouwperceel;
f. lichtmasten zijn niet toegestaan;
g. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

4.5.3 Ontheffing bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 4 lid 1 en artikel 4 lid 4 ten behoeve van het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

a. het aantal bedden bedraagt ten hoogste 4;
b. de bed & breakfast mag uitsluitend in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;

d. detailhandel is niet toegestaan;
e. de bed & breakfast dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding – Riool" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolwatertransportleiding.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leidingen zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5 lid 2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken beheerder. Voorts zijn de regels van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

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

5.4.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de onder artikel 5 lid 4.4 opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

5.4.2 Uitzondering

Het onder artikel 5 lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen.

5.4.3 Verlening

De in artikel 5 lid 4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien door de genoemde werken en werkzaamheden mogen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders en advies van de beheerder.

5.4.4 Aanlegvergunningplichtinge werken/werkzaamheden

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;

d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen;
e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
f. het aanleggen van rioleringen, leidingen of kabels;
g. het opslaan van zaken waaronder begrepen afvalstoffen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De inhoud van deze dubbelbestemming gaat vóór ten opzichte van de hieronder liggende enkelbestemmingen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 6 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is de omgevingsvergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
    3. het overleggen van een rapport als bedoeld in dit lid onder b.1 is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de betrokken locatie in andere beschikbare informatie volgende is vastgesteld;
    4. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
        i. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
        ii. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
        iii. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;

b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van bos of boomgaard;
i. het scheuren van grasland;
j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

6.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid artikel 6 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 6 lid 2 in acht is genomen, en/of ;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m², en/of ;
c. niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm, en/of ;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, en/of ;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 6 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor:

a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 met inachtneming van het volgende:

a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
b. het belang van de waterkering wordt niet oneveredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Milieu

9.1.1 Wet geluidshinder verkeerslawaai

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder mogen slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.

9.2 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Vrijwaringszone - dijk - 1

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering;

b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder b, met inachtneming van de volgende regels:
    1. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
    2. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken, afwijken van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreduceerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m^3 en de goothoogte niet meer dan 3 m.

12.2 Baggerdepots

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels voor het aanleggen van tijdelijke baggerdepots, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. De situering van een baggerdepot is niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Bos';
b. De noodzakelijkheid van het baggerdepot wordt door de initiatiefnemer aangetoond;
c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
d. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de landschaps- en natuurwaarden;
f. Er vindt geen aantasting plaats van de waterstaatsdoeleinden.

Alvorens medewerking aan de ontheffing wordt verleend, wordt de waterbeheerder gehoord.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13 lid 1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 13 lid 1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13 lid 2.1 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld artikel 13 lid 2.1, 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.

13.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 13 lid 2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Ottoland, Lubbertjesweg 1-2'.