Rouveen Zuid - Fase 1

gemeente Staphorst



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Regels

# Rouveen Zuid - Fase 1

14 juni 2022

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Regels** | | **5** |
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **7** |
| Artikel 1 | Begrippen | 7 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 11 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **13** |
| Artikel 3 | Groen | 13 |
| Artikel 4 | Verkeer | 15 |
| Artikel 5 | Water | 17 |
| Artikel 6 | Wonen | 19 |
| Artikel 7 | Wonen - 1 | 21 |
| Artikel 8 | Waarde - Beschermd dorpsgezicht | 27 |
| Artikel 9 | Waarde - Steeg | 29 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **31** |
| Artikel 10 | Anti-dubbeltelregel | 31 |
| Artikel 11 | Algemene bouwregels | 33 |
| Artikel 12 | Algemene gebruiksregels | 35 |
| Artikel 13 | Algemene afwijkingsregels | 37 |
| Artikel 14 | Algemene aanduidingsregels | 39 |
| Artikel 15 | Algemene wijzigingsregels | 41 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en slotregels** | **43** |
| Artikel 16 | Overgangsrecht | 43 |
| Artikel 17 | Slotregel | 45 |

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**1.1 het plan:**

het bestemmingsplan Rouveen Zuid - Fase 1 met identificatienummer NL.IMRO.0180.5102022001-ON01 van de gemeente Staphorst;

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

**1.3 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;

**1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5 aanbouw:**

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

**1.6 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:**

het uitoefenen van bedrijfsmatige werkzaamheden in de woning en/of bijgebouwen waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;

**1.7 aan huis verbonden beroep:**

een dienstverlenend beroep, waaronder mede wordt begrepen een kapper, schoonheidsspecialist, hondentrimmer en naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepen, dan wel een kantoor, welke in een woning en/of daarbijbehorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

**1.8 bebouwing:**

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

**1.9 bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

**1.10 bed & breakfast:**

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

**1.11 bestaand bouwwerk:**

een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

**1.12 bestaand gebruik:**

het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, met uitzondering van het gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.15 bijgebouw:**

een vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.16 bouwen:**

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

**1.17 bouwgrens:**

een grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwlaag:**

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

**1.19 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.20 bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.21 bouwvlak:**

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

**1.22 bouwwerk:**

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

**1.23 detailhandel:**

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

**1.24 gebouw:**

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

**1.25 hoofdgebouw:**

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

**1.26 huishouden:**

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

**1.27 inwoning:**

het voor een bepaalde tijd één of meerdere personen, die geen deel uitma(akt)( k en) van de huishouding, gebruik laten maken van ruimte(n) in een (deel van een) woning c.q. hoofdgebouw die geschikt is (zijn) voor (nacht)verblijf, waaronder ook mantelzorg wordt begrepen;

**1.28 kapverdieping:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw onmiddellijk onder de kap;

**1.29 mantelzorg:**

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

**1.30 onderbouw:**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;

**1.31 overkapping:**

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

**1.32 peil:**

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

**1.33 risicovolle inrichting:**

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

**1.34 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.35 uitbouw:**

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

**1.36 voorgevel:**

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een openbare weg grenst, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel;

**1.37 voorgevelrooilijn:**

de voorgevellijn zoals die is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'; indien de voorgevellijn niet is aangegeven de naar de weg gekeerde bouwgrens;

**1.38 wonen:**

het gehuisvest zijn in een woning, waaronder niet inbegrepen kamerverhuur en inwoning;

**1.39 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden; een woonruimte in verband met mantelzorg wordt niet beschouwd als woning in de zin van dit bestemmingsplan;

# Artikel 2 Wijze van meten

## 2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. 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;

b. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

d. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

e. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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

## 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
2. overstekende daken;
3. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. nutsvoorzieningen, niet zijnde een gasdrukmeet- en regelstation en niet zijnde een risicovolle inrichting;
d. speelvoorzieningen;
e. waterberging, waterlopen en oeverstroken.

### 3.2 Bouwregels

Op de voor ' Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

#### *3.2.1 Gebouwen*

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

# Artikel 4 Verkeer

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met niet meer dan twee rijstroken;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen, niet zijnde een gasdrukmeet- en regelstation en niet zijnde een risicovolle inrichting;
g. standplaatsen;
h. water.

## 4.2 Bouwregels

Op de voor ' Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

### *4.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen.

### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 10 m mag bedragen.

# Artikel 5 Water

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen en oeverstroken.

## 5.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

### *5.2.1 Gebouwen*

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, dammen en duikers, geldt de volgende regel:
a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

# Artikel 6 Wonen

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen en daaraan ondergeschikt:
    1. aan huis verbonden beroepen;
    2. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
    3. bed & breakfast;
    4. woonruimte in verband met mantelzorg of inwoning;
    5. kinderopvang;
b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen, niet zijnde een gasdrukmeet- en regelstation en niet zijnde een risicovolle inrichting;
g. voet- en fietspaden;
h. water;

met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat maximaal het aangegeven aantal woningen is toegestaan;
2. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten uitsluitend is toegestaan voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
    a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
    b. de aan huis verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
    c. de gebruiker van de woning ook degene moet zijn die de aan huis verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten uitoefent;
    d. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
    e. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
    f. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
    g. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten uitsluitend activiteiten mogen betreffen die zijn aangemerkt als categorie 1 in de als Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven.

## 6.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

### *6.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. woningen mogen vrijstaand of twee aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend rijenwoningen zijn toegestaan;
c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m);
d. de hoofdgebouwen worden voorzien van een zadeldak met een dakhelling van ten minste 40º en ten

hoogste 50°;
e. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van het hoofdgebouw geheel in de voorgevelrooilijn gebouwd;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nokrichting' wordt het hoofdgebouw, inclusief aan en uitbouwen, gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevelrooilijn;
g. voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:
   1. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de maximum goot- en bouwhoogte zoals die is aangegeven voor het hoofdgebouw;
   2. de dakhelling is gelijk aan die van het hoofdgebouw; in geval van een platte afdekking bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m;
h. voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:
   1. de bouw- en goothoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 7 m;
   2. de dakhelling is gelijk aan die van het hoofdgebouw; in geval van een platte afdekking bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m;
i. het te bebouwen oppervlak van een bouwperceel waarop een woning aanwezig is, mag niet meer bedragen dan 50%;
j. de inhoud van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 50 $m^3$.

#### *6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. het te bebouwen oppervlak van een bouwperceel waarop een woning aanwezig is, mag niet meer bedragen dan 50%;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte buiten het bouwvlak g niet meer dan 1 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de verschijningsvorm van monumentale en karakteristieke panden;

worden afgeweken van het bepaalde in:
a. 6.2.1 onder a voor de bouw van erkers en toegangsportalen buiten het bouwvlak tot een diepte van maximaal 1,5 m gemeten uit het bouwvlak en voor maximaal 70% van de breedte van de gevel van de desbetreffende woning met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
b. 6.2.1 onder a voor de bouw van aan- of uitbouwen aan de zijgevel of in voorkomend geval de achtergevel tot een breedte van maximaal 3 m en met een bouwhoogte van maximaal 7 m;
c. 6.2.2 onder b voor de bouw van erfafscheidingen buiten het bouwvlak met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten op zodanige wijze dat voor omwonenden onevenredige overlast ontstaat.

### 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **6.1** onder 2 sub g ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn aangemerkt als categorie 1 in de Staat van Bedrijven, mits de activiteiten naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met categorie 1 als vermeld in de als Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven.

# Artikel 7 Wonen - 1

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in de vorm van:
   1. aan huis verbonden beroepen;
   2. bed & breakfast;
b. tuinen en erven;
c. groenvoorzieningen, cultuurgrond en water;
d. speelvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen, niet zijnde een gasdrukmeet- en regelstation en niet zijnde een risicovolle inrichting;
f. verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen.

met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat maximaal het aangegeven aantal woningen is toegestaan;
2. de uitoefening van de onder a genoemde nevenactiviteiten uitsluitend is toegestaan voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
   a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
   b. maximaal 50% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor nevenactiviteiten, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien dat meer is, met dien verstande dat ten minste 100 m² van de woning uitsluitend is bestemd voor het wonen;
   c. degene die de gebruiker is van de woning meewerkt in het bedrijf;
   d. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
   e. ter plaatse van het bedrijf een acceptabel verblijfsklimaat is te garanderen;
   f. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
   g. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
   h. ten aanzien van het onder g genoemde geldt als uitgangspunt dat moet worden geparkeerd op eigen terrein.

## 7.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

### *7.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' worden de hoofdgebouwen tot maximaal het aangegeven aantal aaneen gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 10 m;
d. de hoofdgebouwen worden voorzien van een zadeldak met een dakhelling van ten minste 30°;
e. de hoofdgebouwen worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de verkavelingsrichting;
f. dakkapellen zijn niet toegestaan;
g. voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
2. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
3. aan- en uitbouwen worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd;
4. de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen of overkappingen en het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw mag niet meer dan 15 m bedragen;
5. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
6. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,6 m bedragen,;
7. de dakhelling bedraagt ten minste 20°;
8. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag bij een hoofdgebouw niet meer bedragen dan:
   - bij een hoofdgebouw met een inhoud minder dan 750 m³: 75 $m^2$;
   - bij een hoofdgebouw met een inhoud van 750 $m^3$ of meer, maar minder dan 1.000 $m^3$: 100 $m^2$;
   - bij een hoofdgebouw met een inhoud van 1.000 $m^3$ of meer, maar minder dan 1.500 $m^3$: 150 $m^2$;
   - bij een hoofdgebouw met een inhoud van 1.500 $m^3$ of meer: 200 $m^2$;

h. bij de aanvraag omgevingsvergunning moet één erfinrichtingsplan per volume worden overlegd, waarin rekening wordt gehouden met de specifieke kwaliteiten van de Streek;
i. de inhoud van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 50 $m^3$.

### *7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat deze hoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt in de gebieden die aanwezig zijn vóór de aan de Gemeenteweg of Oude Rijksweg grenzende voorste bebouwing, zijnde hoofdgebouwen;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

## 7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), alsmede het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- een samenhangend bebouwingsbeeld en het behoud van de culturele en landschappelijke waarden van de aangrenzende gronden;
- de stedenbouwkundige waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de perceelinrichting (groen-/tuinkarakter);
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 7.2.1, sub a: voor het vergroten van de woningen ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
   1. de oppervlakte buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 75 m2 ;
   2. de uitbreiding uitsluitend is toegestaan aan de achterzijde van de woning;
b. lid 7.2.1, sub c: ten behoeve van een grotere goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 4,5 m mag bedragen;
c. lid 7.2.1, sub d of lid 7.2.1, sub f onder 5: ten behoeve van een andere dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld;
d. lid 7.2.1, sub f, onder 1 en 2: ten behoeve van een andere situering van een aan-, uitbouw, bijgebouw of overkapping, mits de situering daarvan beter aansluit bij de omliggende bebouwing, met dien verstande dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend op een kleinere afstand tot of voor de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, indien:

1. de voorgevel van de woning niet direct aan een openbare weg is gelegen;
2. voor het bouwen op 1 m achter de voorgevel van de woning redelijkerwijs onvoldoende ruimte aanwezig is;
3. voor het bouwen een noodzaak aanwezig is;

e. lid 7.2.1, sub g, onder 5 en 6: ten behoeve van een grotere goot- en bouwhoogte van bijgebouwen indien daardoor de maatvoering beter aansluit bij de omliggende bebouwing;

f. lid 7.2.1, sub g: voor het oprichten van tijdelijke bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
   1. het gaat om een tijdelijk bouwwerk voor maximaal 15 jaar;
   2. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van het tijdelijke bouwwerk;
   3. de oppervlakte van een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 $m^2$ bedraagt;
   4. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg niet voor de voorgevel van het eerste gebouw, bezien vanaf de Oude Rijksweg of Gemeenteweg, wordt gebouwd;
   5. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg mag niet op meer dan 15 m van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst;
   6. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg dient zoveel mogelijk op het zij- of achtererf van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst. Indien het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg op het achtererf wordt geplaatst, dan moet er minimaal 10 m worden aangehouden tussen de gevels van de het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg en de achtergelegen bijbehorende hoofdgebouw, gelegen aan dezelfde steeg.
   7. de nokinrichting van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg parallel dient te liggen aan de overheersende nokinrichting van de omliggende bebouwing;
   8. de dakhelling van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg bedraagt minimaal 20°;
   9. de bouwhoogte van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg bedraagt niet meer dan 5 m;
   10. aan- of uitbouwen bij het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg zijn niet toegestaan;
   11. parkeren geschiedt op eigen terrein;
   12. bij de situering van het bouwwerk de criteria van het Beleid tijdelijke mantelzorgwoningen aan de Streek in acht worden genomen;

g. lid 7.2.1, sub g: voor de bouw van bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte groter dan in lid 7.2.1, sub g onder 8 bepaald, indien op het perceel mantelzorg in bijbehorende bouwwerken plaatsvindt en de verwachting bestaat dat de mantelzorg langer dan 10 jaar zal voortduren, met dien verstande dat:
   1. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van het tijdelijke bouwwerk;
   2. de oppervlakte van een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 $m^2$ bedraagt;
   3. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg niet voor de voorgevel van het eerste gebouw, bezien vanaf de Oude Rijksweg of Gemeenteweg, wordt gebouwd;
   4. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg mag niet op meer dan 15 m van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst;
   5. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg dient zoveel mogelijk op het zij- of achtererf van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst. Indien het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg op het achtererf wordt geplaatst, dan moet er minimaal 10 m worden aangehouden tussen de gevels van de het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg en de achtergelegen bijbehorende hoofdgebouw, gelegen aan dezelfde steeg;
   6. de nokinrichting van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg parallel dient te liggen aan de overheersende nokinrichting van de omliggende bebouwing;
   7. de dakhelling van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg bedraagt minimaal 20°;
   8. de bouwhoogte van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg bedraagt niet meer dan 5 m;
   9. aan- of uitbouwen bij het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg zijn niet toegestaan;
   10. parkeren geschiedt op eigen terrein;
   11. bij de situering van het bouwwerk de criteria van het Beleid tijdelijke mantelzorgwoningen aan de

Streek in acht worden genomen.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen voor bedrijven waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen;
b. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
c. het gebruik van een woning ten behoeve van inwoning;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsactiviteiten, anders dan de in lid 7.1 toegelaten nevenactiviteiten.

### 7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater, waarbij de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te worden aangetoond;
- de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen gronden en gebouwen;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 7.1 en lid 7.4 sub d:
   voor de vestiging van bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven , dan wel voor de vestiging van bedrijven die in de Staat van bedrijven niet zijn genoemd onder de voor deze gronden van toepassing zijnde categorieën, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd, met dien verstande dat:
   1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
   2. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
   3. maximaal 50% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor nevenactiviteiten, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien dat meer is, met dien verstande dat ten minste 100 m2 van de woning uitsluitend is bestemd voor het wonen;
   4. degene die de gebruiker is van de woning meewerkt in het bedrijf;
   5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter en de cultuurhistorische kwaliteiten van de omringende omgeving;
   6. ter plaatse van het bedrijf een acceptabel verblijfsklimaat is te garanderen;
   7. er geen ernstige hinder of afbreuk aan het omliggend agrarisch milieu, bedrijfs- of woonmilieu wordt gedaan;
   8. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de nevenactiviteit, geen detailhandel mag plaatsvinden;
   9. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
b. lid 7.4, sub b en c voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg door ofwel de zorgbehoevende of de zorgverlener , met dien verstande dat:
   1. een verzoek om toepassing van deze omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
   2. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
   3. er rekening dient te worden gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij;
   4. aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen worden verbonden ten aanzien van de termijn van beëindiging van de bewoning;

c. lid 7.4, sub c voor het gebruiken van een woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
   1. de inwoning binnen het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd en het hoofdgebouw visueel één woning dient te blijven;
   2. de woning slechts één voordeur heeft die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal;
   3. er maximaal één meterkast aanwezig mag zijn;
   4. er geen extra bijgebouwen zijn toegestaan.

# Artikel 8 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 (Bijlage 2) en het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005 en dat met name wordt gekenmerkt door:

a. het verkavelingspatroon van de percelen, waaronder mede begrepen het water- en wegenpatroon en de groenstructuur in de vorm van singelbeplanting;
b. de stegen (erfontsluitingswegen) bestraat met klinkers;
c. de architectuur van gebouwen, zoals de forse Staphorsterboerderij (type Hallehuis) en nieuwere bebouwing die qua schaal, situering en bouwstijl past in het historische bebouwingsbeeld;
d. de plaatsing van gebouwen op de percelen achter elkaar, op wisselende afstanden en bijna altijd met de nok in het verlengde van aanliggende steeg;
e. de verspringingen in de rooilijn van de voorgevels van boerderijen die zijn gericht op de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg;
f. de groenstructuur voor de rooilijn en de daartussen liggende open groengebieden, alsmede de beplanting op en rondom erven die bijdraagt aan het besloten karakter van het dorp en de afgrenzing naar het buitengebied.

## 8.2 Bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), alsmede het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- een samenhangend bebouwingsbeeld en het behoud van de culturele en landschappelijke waarden van de aangrenzende gronden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de perceelinrichting (groen-/tuinkarakter);
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;

nadere eisen stellen aan:

a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van omliggende karakteristieke panden;
b. de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen zodat het bouwvolume aansluit bij de omgeving;
c. de plaats van bebouwing gelegen in de nabijheid van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
d. de plaats van bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
e. de plaats en (nok)richting van gebouwen op het bouwperceel.

## 8.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het creëren van een nieuwe in/uitrit ten behoeve van het hoofdgebouw naar de openbare weg, anders dan op de steeg of bestaande ontsluitingen op de openbare weg, dan wel het verleggen of verbreden van de bestaande steeg of de bestaande in/uitrit;
b. het aanbrengen van verharding vóór de voorgevel van een hoofdgebouw op een erf, anders dan het verharden van een oppervlakte kleiner dan 75 $m^2$;

c. het fysiek afsluiten van de steeg;
d. het asfalteren van de steeg, behoudens het opnieuw asfalteren van een bestaande geasfalteerde steeg.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het rooien en/of kappen van singel- of laanbeplanting;
   2. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten en/of het verkleinen van het doorstromingsprofiel en het aanbrengen en verwijderen van dammen en stuwen;
   3. het verleggen of het nieuw aanleggen van een steeg, dan wel het verleggen of het nieuw aanleggen van andere vormen van ontsluitingen.

b. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

c. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor:
   1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
   2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

d. De sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de waarden als genoemd in lid 8.1.

e. De sub a, onder 2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige waarden.

f. De in sub a, onder 3 bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan het bebouwingsbeeld. Met het oog hierop wordt voor iedere aanvraag een inrichtingsplan opgesteld met een voorstel tot aanleg van verharding of verandering van het profiel van stegen ter versterking van het landschappelijk karakter; er wordt uitsluitend overgegaan tot het verlenen van de vergunning als de overtuiging bestaat dat de aanvraag als totaal niet leidt tot verslechtering van het dorpsgezicht en de uitvoering hiervan is gegarandeerd.

# Artikel 9 Waarde - Steeg

## 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Steeg' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende erven.

## 9.2 Bouwregels

Het is verboden te bouwen binnen deze bestemming.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het verbreden van de verharding.

b. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

c. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor:
   1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
   2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
   3. het in beperkte mate verleggen van een steeg tot een maximum van **1 m** waarbij de karakteristieke ligging van de steeg wordt behouden.

d. De onder a bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan het bebouwingsbeeld. Met het oog hierop wordt voor iedere aanvraag een inrichtingsplan opgesteld met een voorstel tot aanleg van verharding of verandering van het profiel van stegen ter versterking van het landschappelijk karakter; er wordt uitsluitend overgegaan tot het verlenen van de vergunning als de overtuiging bestaat dat de aanvraag als totaal niet leidt tot verslechtering van het dorpsgezicht en de uitvoering hiervan is gegarandeerd.

e. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

## 11.1 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt de volgende regel:

a. de inhoud van gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 $m^3$.

## 11.2 Parkeer-, laad- en losruimte

### *11.2.1 Parkeerruimte*

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, dient ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen, of andere voertuigen in voldoende mate ruimte aanwezig te zijn of aangebracht te worden in, op of onder de bij dat gebouw of terrein behorende gronden of bouwwerken, met dien verstande dat:

a. daarbij voor alle functies uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals opgenomen in de door de gemeenteraad op 27 november 2018 vastgestelde nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst of zo deze naderhand zijn of worden gewijzigd.

De in 11.2.1 sub a genoemde regeling doet zich in ieder geval voor in het geval van:

a. een feitelijke gebruiksverandering;
b. het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen;
c. het verlenen van een omgevingsvergunning voor de in dit plan opgenomen afwijkingen;
d. het toepassen van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

### *11.2.2 Afmetingen parkeerruimte*

De in 11.2.1 bedoelde parkeerruimte moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

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

### *11.2.3 Laad- en losruimte*

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

### *11.2.4 Nadere eisen*

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

### *11.2.5 Afwijken*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.2.1 en 11.2.3:

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

## 11.3 Bestaande maten

In afwijking van de in de regels vermelde:

a. maximale maatvoering geldt dat indien een grotere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze grotere maatvoering als maximum mag worden gehanteerd voor dat bouwwerk en voor uitbreidingen van dat bouwwerk, waarbij geldt dat slechts

legaal opgerichte bebouwing mag worden gesloopt en teruggebouwd naar exacte situatering, afmetingen ten aanzien van goot- en bouwhoogten en dakhelling, een en ander conform de destijds verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning;

b. minimale maatvoering geldt dat indien een kleinere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze kleinere maatvoering als minimum mag worden gehanteerd voor dat bouwwerk en voor uitbreidingen van dat bouwwerk.

## Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

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

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

a. ten behoeve van de opslag van grond dat vrijkomt bij werken en werkzaamheden in directe nabijheid van deze werken en/of werkzaamheden met een duur van maximaal een half jaar. Indien de opslag plaatsvindt binnen 10 m van een woning dient de opslag te worden afgedekt.

# Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

### 13.1 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

### 13.2 Afwegingskader

De in 13.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

# Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

## 14.1 vrijwaringszone - laagvliegroute

### *14.1.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute ' zijn de gronden, behalve voor de daar geldende bestemmingen, mede aangewezen voor de instandhouding van een laagvliegroute.

### *14.1.2 Bouwregels*

Er mogen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht met een bouwhoogte van meer dan 40 m.

# Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

## 15.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m;
b. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer ' of 'Groen', mits:
    1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen en dergelijke van wegen en paden;
    2. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
    3. een bouwvlak verkleind wordt.

## 15.2 Afwegingskader

De in 15.1 bedoelde wijzigingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 16 Overgangsrecht

### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Rouveen Zuid - Fase 1'.

14 juni 2022