Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen' met identificatienummer NL.IMRO.0180.1132019001-ON01 van de gemeente Staphorst;

1.2 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;

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

1.4 bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

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

1.6 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 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 en vergroten van een standplaats);

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

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

1.11 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;

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

1.13 huishouden:
één of meedere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn;

1.14 maatschappelijk:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

1.15 peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddelijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
b. indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen: de hoogte van de laagste weg;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

1.16 plangebied:
een begrensd gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking op heeft;

1.17 voorgevelrooilijn:
de lijn waarop de voorgevel van de hoofdgebouwen zijn geplaatst;

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

1.19 Zorgwoningen:
woningen die gekoppeld zijn aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde (24-uurs) zorgbehoefte. De bewoner huurt bij zorgaanbieder.

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

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

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

2.5 ondergeschikte bouwdelen:
bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de diepte van de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van af enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse erfgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bos;
c. voet- en fietspaden;
d. nutsvoorzieningen, niet zijnde een gasdrukmeet- en regelstation en niet zijnde een risicovolle inrichting;
e. speelvoorzieningen;
f. water;
g. bestaande parkeervoorzieningen;

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken en of gebouwen geen gebouw zijnde worden gebouwd.

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. nutsvoorzieningen, niet zijnde een gasdrukmeet- en regelstation en niet zijnde een risicovolle inrichting;
f. marktterrein voor ambulante handel;
g. standplaatsen;
h. terrassen;
i. 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 Wonen - 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - 4’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal 28 gestapelde woningen, met dien verstande dat er maximaal 20 gebruikt mogen worden als zorgwoning;
b. bijbehorende gebouwen;
c. voorzieningen ter ondersteuning van de geboden zorgfuncties

met daarbij behorende:

d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
e. groenvoorzieningen;
f. tuinen, erven en verhardingen;
g. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
h. speelvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. energievoorzieningen;
l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel is niet meer dan zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage ';
c. de hoofdgebouwen worden aaneen gebouwd;
d. de hoofdgebouwen worden gebouwd met maximaal 2 bouwlagen, met eventuele kap voor het visueel wegwerken van (technische) installaties;
e. de bouwhoogte van de gestapelde woningen is niet meer dan 12 meter;
f. de bouwhoogte van bergingen is niet meer dan 3,5 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. een erf- en terreinafscheiding mag:
    1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
    2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
b. een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag een bouwhoogte van maximaal 6,00 meter hebben.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor meer dan 20 zorgwoningen;

5.5 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 7.1 sub a genoemde regeling doet zich in ieder geval voor in het geval van:

- een feitelijke gebruiksverandering;
- het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen;
- het verlenen van een omgevingsvergunning voor de in dit plan opgenomen afwijkingen;
- het toepassen van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

7.2 Laden en lossen

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

7.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 en 7.2 indien:

- het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit;
- voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

7.4 Strijdig gebruik

Ruimte(n) voor het bepaalde onder 7.1 en 7.2 dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik, niet zijnde bestaand gebruik, wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming. De regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik, niet zijnde bestaand gebruik, wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.

Artikel 8 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.

8.1 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in Artikel 3.1, 4.1 en 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van het in Bijlage opgenomen Inrichtingsplan.
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in Artikel 3, 4 en 5 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van:

a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 meter mag bedragen, mits:
    1. de noodzaak wordt aangetoond;
    2. plaatsing op een bestaande mast of op een bestaand bouwwerk niet mogelijk is;
    3. de plaatsing aansluit bij bestaande verticale elementen, en;
    4. de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwen, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kiosken, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, lichtmasten, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouw ten hoogste 100 m3 bedraagt;
    2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 16 meter bedraagt, met dien verstande dat voor reclamemasten geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 6 meter mag bedragen.

9.2 Voorwaarden

De onder artikel 9 lid 1 bedoelde afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld of de verkeersveiligheid.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 vrijwaringszone - laagvliegroute

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

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

10.1.2 Bouwregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 11.1 sub a een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 sub a met maximaal 10%.

c. Lid 11.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid 11.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen van de gemeente Staphorst.

Bijlage bij de regels