KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

Parallelweg 10a - Hippolytushoef

Gemeente Hollands Kroon

REGELS

Bestemmingsplan

Parallelweg 10a - Hippolytushoef

Gemeente Hollands Kroon

REGELS

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

De heer K. Beukema

KUBIEK Ruimtelijke Plannen
Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.1911.XXXX-on01**
Projectnummer:	**K21396**
Titel:	**Parallelweg 10a - Hippolytushoef**

Status	**Datum**
Concept:	6 december 2021
Voorontwerp:	n.v.t.
Ontwerp:	19 januari 2022
Vastgesteld:	

Projectleider:	S.W.J. Drost
Auteur:	R. Hoekstra MA & S.W.J. Drost

Inhoudsopgave

REGELS **4**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **4**

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **10**

Artikel 3 Wonen 10

Hoofdstuk3 Algemene regels **15**

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 5 Algemene bouwregels 16
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 17
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 18

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels **19**

Artikel 8 Overgangsrecht 19
Artikel 9 Slotregel 20

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Parallelweg 10a - Hippolytushoef

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Parallelweg 10a - Hippolytushoef met identificatienummer NL.IMRO.1911.XXXX-on01 van de gemeente Hollands Kroon.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1911.XXXX-on01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 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;

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroep

een in bijlage 1 genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 afhankelijke woonruimte

woonruimte die een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouw- dan wel bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bed & breakfast

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.11 bedrijf

een onderneming waarin doorgaans met economisch oogmerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt en/of opgeslagen;

1.12 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep en/of een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bestaand

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een vrijstelling op grond van de WRO, een ontheffing op basis van de Wro, of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

1.17 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 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;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 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;

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst:

1. dakkapellen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden;
2. dakkapellen hebben een maximale hoogte van 1,75 meter;
3. de afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de dakvoet ligt tussen de 0,5 meter en 1 meter;
4. de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de daknok is 0,5 meter of meer;
5. de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijranden van het dak is 0,5 meter of meer;
6. de breedte van de dakkapel beslaat ten hoogste 2/3 van de breedte van het dakvlak;

1.26 dakoverstek

een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmakend van het gebouw is aan te merken;

1.27 druiplijn

de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande;



1.28 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

1.29 gebouw

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

1.30 geluidszoneringsplichtigeinrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.31 hoofdgebouw

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

1.32 horecabedrijf

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie;

1.33 kampeermiddel

een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.34 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.35 mobiel kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze tijdelijk te plaatsen op een kampeerterrein;

1.36 ondergeschikte detailhandel

detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;

1.37 onderkomens

voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken - voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

1.38 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.39 peil

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang voor aanvang van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd de hoogte van het Nieuw Amsterdams Peil;

1.40 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.41 risicovolle inrichting

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

1.42 seksinrichting

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

1.43 uitbouw

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

1.44 vast kampeermiddel

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.45 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.46 woning

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

Artikel 2 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

b. de goothoogte van een bouwwerk:

   vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakkapellen.

   Indien bouwwerken van een platte afdekking worden voorzien, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.

   De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak, de bouwhoogte wordt bepaald door de hoogte van de hoge zijde van het dak;

c. de dakhelling van een bouwwerk:

   langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 onderzijde 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.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met
   1. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
      - niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m^2, voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
      - alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
      - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
      - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
      - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
      - er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
      - degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
      - er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
      - er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
      - er geen buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
   2. het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
      - deze functie uitsluitend in de bestaande woning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
      - er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
      - permanente bewoning niet is toegestaan;
      - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
      - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
      - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
      - het parkeren op eigen erf plaatsvindt,

en tevens voor:

b. bijbehorende bouwwerken bij woningen,

met de daarbij behorenden:

c. tuinen en erven;
d. groenvoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
g. water;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
   2. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder 1 en de verbeelding toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met de in sub b, onder 3 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
   3. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal per bouwvlak dan wel het aantal ter plaatse van de aanduiding “aantal wooneenheden”, met dien verstande dat de voorgevel in de naar een weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd;
   4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte die behoren bij de ter plaatse van de aanduiding “bouwklasse” en in de navolgende tabel aangegeven bouwklasse, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
   5. de dakhelling mag niet minder bedragen dan de dakhelling die behoort bij de ter plaatse van de aanduiding “bouwklasse” en in de navolgende tabel aangegeven dakhelling, dan wel niet minder dan de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

Bouwklasse	**Goothoogte (m)**		**Bouwhoogte (m)**		**Dakhelling (º)**	
-	**Min.**	**Max.**	**Min.**	**Max.**	**Min.**	**Max.**
a	-	3,5	-	8	25	-
b	-	6	-	10	25	-
c	-	4	-	10	30	-
d	-	5	-	10	30	-
e	-	6	-	12	30	-
f	-	-	-	4	-	-
g	-	4	-	9	25	-
h	-	3	-	6.5	25	-
i	-	6	-	9	25	-
j	-	3	-	10	30	-
k	-	3,5	-	12	30	-
l	-	5	-	8	25	-
m	-	-	-	7,5	-	-
n	-	4	-	6	25	-
o	-	-	-	6	-	-
p	-	9	-	12	20	-
q	-	3	-	5	30	-
u	-	3	-	9	30	-
y	-	5,5	-	8	30	-

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen”;
   2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op grond van sub a en de verbeelding toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw vermeerderd met:
      - 70 m^2 bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;

- 70 m^2 bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m^2;
- 100 m^2 bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m^2;
- 125 m^2 bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m^2;
- 150 m^2 bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1.000 m^2;
- de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan;

3. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen, dan wel het bestaande percentage waar tevens de aanduiding “bijgebouwen” van toepassing is;
4. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien deze meer is;
5. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen indien deze meer is;
6. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de bestaande bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen”;
7. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 meter bedragen;
8. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
   1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m^2 per nutsvoorziening;
   2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, danwel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, niet meer mag bedragen dan 1 meter;
   2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
   3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de waterhuishouding;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;

- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2, sub b onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:

a. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
b. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
c. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruiken of laten gebruiken van woningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een bedrijfsactiviteit, zódanig dat de
    1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel; of
    2. meer bedraagt dan 50 m^2;
b. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van voor de bedrijvigheid ondersteunende functies zoals opslag;
c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woonruimte;
d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen ten behoeve van kamerverhuur of als logiesgebouw.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
    1. het bepaalde in artikel 3.5, sub c en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, met dien verstande dat:
        a. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
        b. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m^2 bedraagt;
        c. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
        d. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt;
    2. het bepaalde in artikel 3.5, sub c en toestaan dat naast de in artikel 3.2, sub b, onder 2 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
        e. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
        f. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m^2 bedraagt;
        g. het in artikel 3.2, sub b, onder 3 genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
        h. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
        i. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.
b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning zoals genoemd in sub a, mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
    - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    - het straat- en bebouwingsbeeld;
    - de milieusituatie;
    - het uitzicht van woningen;

- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Parkeerregeling Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

5.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 indien:

a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd,

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Parkeerregeling Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

6.2 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Parkeerregeling Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

6.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 indien:

a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Parkeerregeling Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode.

6.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 5.1 of 6.1 niet in stand wordt gelaten.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de waterhuishouding;
- cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien dat om constructieve redenen noodzakelijk is;
b. 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 geeft;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 meter mag bedragen en voor een antenne voor telecommunicatie tot een bouwhoogte van 25 meter;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m^3 bedraagt;
    2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 meter bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in 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.

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

Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Parallelweg 10a - Hippolytushoef.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu