Noordhoek 3 te Lies

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	Wonen	10
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**13**
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	13
Artikel 5	Algemene bouwregels	14
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 8	Overige regels	17
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en Slotregel**	**18**
Artikel 9	Overgangsrecht	18
Artikel 10	Slotregel	19
Bijlagen bij regels		**21**
Bijlage 1	Toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij een woning	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Noordhoek 3 te Lies van de gemeente Terschelling;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand pm met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aan-/uitbouw en aangebouwd bijgebouw:

een gebouw dat constructief verbonden is met een (hoofd)gebouw en dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw;

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 appartement:

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheid, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bed and breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten;

1.10 bestaand:

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp; ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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;

1.20 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;

1.21 erf:

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

1.22 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.23 gebouw:

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

1.24 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg;

1.25 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.26 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.27 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.28 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.29 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en 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, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.30 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een camper of een caravan dan wel enig ander voertuig of onderkomen;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, zoals genoemd in bijlage 1 bij deze regels, waarvoor geen vergunningplicht op grond van milieuwetgeving geldt;

1.32 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.33 natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied. Bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.34 netto horecavloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor horeca, inclusief keuken en dergelijke, exclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.35 normaal onderhoud:

het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.36 overkapping:

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

1.37 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld;

1.38 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.39 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.40 recreatieappartement:

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheid ten behoeve van verblijfsrecreatie in een groter gebouw;

1.41 recreatieverblijf:

een vrijstaand gebouw, al dan niet behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.42 recreatiewoning:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.43 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:

een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.44 risicovolle inrichting:

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

1.45 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, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 souterrain:

de geheel of gedeeltelijk onder de grond gelegen ruimten van een gebouw;

1.47 stacaravan:

een caravan, die, ook al is hij niet bouwvergunningplichtig, toch als een gebouw valt aan te merken;

1.48 voorkeurgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.49 vrij beroep:

het beroep van:

a. huisarts, medisch-specialist, tandarts, tandarts-specialist, apotheker, fysiotherapeut, oefentherapeut (Cesar/Mensendieck), logopedist, verloskundige, dierenarts, bouwkundig architect, interieur-architect, stedenbouwkundige, raadgevend ingenieur, notaris, advocaat,

gerechtsdeurwaarder, registeraccountant, belastingconsulent, accountant, administratieconsulent, makelaar in onroerend goed, assurantiebemiddelaar, organisatie-adviseur, tuin- en landschapsarchitect,

b. dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het permanent wonen;

1.50 vrijstaand bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;

1.51 woning:

een gebouw, uitsluitend bedoeld voor niet-recreatieve bewoning of een uitsluitend voor niet-recreatieve bewoning bedoeld gedeelte van een gebouw:

1.52 bewoning:

de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen):

a. recreatieve bewoning:
   1. de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
b. permanente bewoning:
   1. het gebruiken van woonruimte als vaste woonplaats;

1.53 weekend- en/of verblijfsrecreatie:

het doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;

1.54 vaste woonplaats:

het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de Wet gemeensschappelijke basisadministratie. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert;

1.55 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 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;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bouwonderdelen zoals goten, dakoverstekken en in dakoverstekken geïntegreerde goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een minimale oversteek van 75 cm worden in de oppervlakte meeberekend;

2.6 de oppervlakte van een permanent woongedeelte:

de gebruiksoppervlakte overeenkomstig NEN 2580;

2.7 de vloeroppervlakte van een beroeps- en/of bedrijfsactiviteit:

de gebruiksoppervlakte overeenkomstig NEN 2580;

2.8 de breedte van randbeplanting/afschermende elzensingel

de breedte gemeten tussen de horizontale projectie van de buitenste stammen van de randbeplanting/elsensingels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen eventueel in combinatie met een vrij beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in Bijlage 1 bij deze regels;
b. tuinen, erven en terreinen;
c. paden;

met de daarbijbehorende:

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
c. een hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte van een hoofdgebouw meer bedraagt, in welk geval de goothoogte maximaal de bestaande goothoogte zal bedragen;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30º en ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling van een hoofdgebouw minder dan wel meer bedraagt, in welk geval de dakhelling minimaal dan wel maximaal de bestaande dakhelling zal bedragen;
f. de bouwhoogte zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte van een hoofdgebouw meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte zal bedragen.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. vrijstaande bijgebouwen, in de vorm van een recreatieverblijf, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf" of “specifieke vorm van recreatie - twee recreatieverblijven”;
b. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 45 m² bedragen, uitgezonderd het vrijstaande bijgebouw ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf", tenzij ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - twee recreatieverblijven”, in welk geval geen overige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen worden gebouwd;
d. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een recreatieverblijf zal ten hoogste 55 m² bedragen en de gezamenlijke oppervlakte van twee recreatieverblijven zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
e. de goothoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
f. de dakhelling van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen;
g. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder c in die zin dat een hoofdgebouw als gevolg van een uitbreiding en/of een te wijzigen situering deels buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte van het hoofdgebouw ten hoogste 150 m² zal bedragen, dan wel de oppervlakte van het hoofdgebouw ten hoogste 120% van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zal bedragen, ter plaatse van de aanduiding " specifieke bouwaanduiding - uitbreidingsregeling";
    2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b in die zin dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
    1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in hoeksituaties, waarbij in ieder geval de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 1,00 m achter één van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
    1. niet meer dan 50% van het achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw gelegen erf, exclusief de oppervlakte van het hoofdgebouw, wordt bebouwd;
    2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in ruimtelijke en stedenbouwkundige zin in goede verhouding staan tot het hoofdgebouw;
    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder c in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
c. het gebruik van gedeelten van de gebouwen voor de uitoefening van een vrij beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
    1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis en/of waarbij meer dan één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam is;
    2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis;
    3. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen, minder bedraagt dan 75 m²;
    4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;

5. horeca en detailhandel plaatsvinden;

d. het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, met uitzondering van recreatieve bewoning waarvan het gebruik reeds plaatsvond op 1 juni 1994 en sindsdien onafgebroken en door dezelfde persoon/personen is voortgezet. Van dit persoonsgebonden overgangsrecht is geen sprake meer indien het recreatieve gebruik van de op deze gronden aanwezige woning wordt beëindigd door inschrijving in het GBA, indien uit gegevens van het Kadaster blijkt dat de gronden met bijbehorende woning in eigendom aan een derde zijn overgedragen, dan wel indien de gronden en woning op andere wijze aan een derde in gebruik zijn gegeven;
e. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
g. het gebruik van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor recreatieve bewoning, met uitzondering ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf" of “specifieke vorm van recreatie - twee recreatieverblijven”.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.4 onder d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning in het hoofdgebouw, mits:
   1. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
   2. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   3. met de recreatieappartementen het maximaal toegestane aantal bedden binnen de beddenboekhouding niet wordt overschreden;
   4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. het bepaalde in lid 3.4 onder d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
   1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
   2. er maximaal 10 slaapplaatsen gerealiseerd worden;
   3. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
   4. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   5. met de logiesruimten het maximaal toegestane aantal bedden binnen de beddenboekhouding niet wordt overschreden;
   6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. het bepaalde in lid 3.4 onder e in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebruik voor meer dan één woning, mits:
   1. alle woningen een minimale oppervlakte hebben van 75 m²;
   2. de toename van het aantal woningen past binnen het Woonplan 2008;
   3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

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

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen, uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en andere onderkomens;
b. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
e. het storten van puin en afvalstoffen;
f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor culturele voorstellingen en/of evenementen.

6.2 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 6.1 onder b in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
    1. de paardrijdbak uitsluitend voor hobbymatig gebruik binnen een bestemmingsvlak wordt aangelegd;
    2. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd;
    3. er geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 meter tot de woning van een derde);
    4. er geen verlichting bij een paardrijdbak wordt aangebracht.
b. het bepaalde in lid 6.1 onder g en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor culturele voorstellingen en/of evenementen, mits:
    1. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor culturele voorstellingen en/of evenementen niet langer duurt dan ten hoogste zes weken per jaar;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits:
   1. de afwijking om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk en aantoonbaar is.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

8.2 Saneringsregel

Na afwijking, ten aanzien van bouwwerken die vallen onder de werking van de overgangsregels van artikel 9 lid 9.1 kan worden toegestaan dat een krachtens de Woningwet aanwezig gebouw of meerdere gebouwen en overkappingen, binnen een bestemmingsvlak, eenmalig geheel mag of mogen worden vernieuwd, mits de gezamenlijke bebouwde oppervlakte binnen het bestemmingsvlak niet meer dan 70% van de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de in artikel 9 lid 9.1 toegelaten bouwwerken zal bedragen.

8.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
e. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en Slotregel

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 9.1 sub a een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 sub a met maximaal 10%.

c. Lid 9.1 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.

9.2 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 9.2 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 sublid 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 9.2 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Noordhoek 3 te Lies

van de gemeente Terschelling.

Behorend bij het besluit van xxx

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij een woning

Lijst met toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij een woning.

(op basis van indeling hoofdgroepen basiszoneringslijst VNG 2009)

(maximaal milieucategorie 2)

- Webwinkels
- Bedrijvigheid voor kleding c.a.
- ambachtelijke kledingfabricage of -reparatie
- Grafische bedrijvigheid
- binderij
- grafisch ontwerp/adviesbureau
- Overige bedrijvigheid
- ambachtelijke speelgoedmakerij
- ambachtelijke productie van souvenirs
- Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen
- ambachtelijke schoenen- en klompenfabricage of -reparatie
- Reparatiebedrijven
- reparateurs uurwerken, goud- en zilversmeden, elektrische gebruiksgoederen, muziekinstrumenten
- Sociaal-culturele activiteiten
- ateliers, galerieën en/of musea voor kunst en nijverheid of het geven van workshops
- Overige dienstverlenende bedrijven
- schoorsteenveger
- glazenwasser
- schoonmaker
- stoppage / oppersinr.
- kappers- en schoonheidsspecialistes
- Museale activiteiten:
- Galerie/atelier