

Regels

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>11</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 3 Bedrijf</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 4 Verkeer - Verblijf</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 5 Wonen - 1</u>	<u>18</u>
<u>Artikel 6 Wonen - 3</u>	<u>23</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>29</u>
<u>Artikel 7 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>30</u>
<u>Artikel 8 Algemene bouwregels</u>	<u>31</u>
<u>Artikel 9 Algemene gebruiksregels</u>	<u>32</u>
<u>Artikel 10 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>33</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>34</u>
<u>Artikel 11 Overgangsrecht</u>	<u>35</u>
<u>Artikel 12 Slotregel</u>	<u>36</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o.) met identificatienummer NL.IMRO.1680.ANNZUIDLWG24-OB01 van de gemeente Aa en Hunze;
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
- 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 aan huis verbonden beroep of bedrijf:
een beroep of bedrijf aan huis dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Onder een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt in geen geval verstaan het exploiteren van een seksinrichting in welke vorm dan ook;
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.7 bed and breakfast/logiesverstrekking:
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. De kamers zijn niet voorzien van een eigen kooktoestel;
- 1.8 bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.9 bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

- 1.10 bedrijfsvloeroppervlak:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.11 bestaand:
1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;
- 1.12 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.13 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.14 bijgebouw:
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.15 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.16 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- 1.17 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.18 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
- 1.19 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

- 1.20 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.21 dak:
elke bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.22 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;
- 1.23 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- 1.24 erker:
een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling;
- 1.25 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische/pornografische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- 1.26 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.27 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
- 1.28 geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;
- 1.29 geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

- 1.30 gevel:
de als zodanig aangegeven lijn waarop een gevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.
- 1.31 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;
- 1.32 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.33 kampeermiddel:
een tent(huisje), tentwagen, kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, 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 kampeerterrein:
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- 1.35 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.36 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;

- 1.37 neven- of hobbybedrijf:
de uitoefening van een kleinschalig agrarisch bedrijf, dienstverlenend bedrijf of winkel, waarvan de activiteiten kennelijk het beoefenen van een hobby- of nevenactiviteit beogen. Onder een neven- of hobbybedrijf wordt in geen geval verstaan het exploiteren van een seksinrichting in welke vorm dan ook;
- 1.38 nutsvoorzieningen:
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;
- 1.39 overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;
- 1.40 peil:
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. 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.
- 1.41 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- 1.42 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.43 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;
- 1.44 seksinrichting:
een 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 een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een

seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 standplaats:

een gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.46 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;

1.47 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

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 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.50 weg:

alle voor het openbaar rijverkeer of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.51 woning:

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

1.52 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.2 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;
- 2.3 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;
- 2.4 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;
- 2.5 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;
- 2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
de kortste afstand vanaf enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - 2. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;
met daaraan ondergeschikt:
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. paden;
 - f. water;
- met de daarbij behorende:
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. tuinen, erven en terreinen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1. Voor het bouwen van de in lid 3.1. sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak zal ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 6 m, dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedragen.

3.2.2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelgrens dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 50 m² bedragen, dan wel bedraagt niet meer de oppervlakte van het bestaande gebouw;

- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping ten hoogste 4,00 m zal bedragen;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen;
- f. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak.

3.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning(en) en het verlengde daarvan ten hoogste 2 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - 1. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
 - 2. uitsluitend ondergeschikte gebouwen geheel buiten het bouwvlak worden gebouwd;

3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2. sub e en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw en een niet aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping wordt verhoogd tot ten hoogste 4,50 m;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2. sub f en toestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt verlaagd of verhoogd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder de milieu-categorieën 1 en 2;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor buitenopslag van materiaal ten behoeve van de uitoefening van een bedrijfsmatige activiteit;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.5. sub a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. het bepaalde in lid 3.5. sub c en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits het geen detailhandel in voedings- en genotmiddelen betreft.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming Bedrijf wordt gewijzigd in de bestemmingen Wonen - 1 en/of Wonen - 3, mits:
 1. de betreffende bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd;
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van de artikelen 5 en/of 6 van toepassing zijn;
 3. de ontwikkeling van de woning(en) past binnen de Woonvisie2016+ en/of vervolgvizies;
 4. een goede ruimtelijke en stedelijke inpassing wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van de omgeving.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterlopen- en partijen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. tuinen en erven;
- i. sloten, bermen en beplanting;

met daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen uitsluitend ten dienste van verkeer- en nutsvoorzieningen geldt dat de inhoud van deze gebouwen maximaal 20 m³ mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en logies en ontbijt;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bestaande dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. paden;
- h. water;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen en erven;
- j. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - 2. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 3. de voorgevel van de hoofdgebouwen dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
 - 4. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd;
 - 5. in afwijking van het bepaalde in sub 4 geldt voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' dat de hoofdgebouwen zowel vrijstaand als halfvrijstaand mogen worden gebouwd, met dien verstande dat geldt dat maximaal dat aangegeven aantal aaneen gebouwde woningen mag worden gebouwd;
 - 6. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 - 7. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 8. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 9. in afwijking van het bepaalde onder lid 5.2, sub a, onder 8 geldt ter plaatse van het adres Zuidlaarderweg 24 een maximale goothoogte van 9,5 m;
 - 10. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 40° bedragen;
 - 11. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
 4. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;
 5. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen;
 6. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak;
 7. de maximale afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het dichtstbijzijnde punt van een hoofdgebouw zal ten hoogste 25 m bedragen, dan wel de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning ten hoogste 2 m;
 2. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 1 m² bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2, sub b, onder 1:

en worden toegestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minder dan 3 m achter c.q. voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

- b. het bepaalde in lid 5.2. sub a. onder 2. in die zin dat hoofdgebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

1. er sprake is van een incidentele uitbreiding en/of;
2. er sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling van de kavel;
3. de afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter blijft bedragen;

- c. lid 5.2, sub b, onder 3:

voor het toestaan van vervangende herbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van meer dan 100 m² aan bijgebouwen;

- d. lid 5.2, sub b, onder 3:

en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover

gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;

e. lid 5.2, sub b onder 6:

en worden toegestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt verlaagd of verhoogd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (recreatieve) bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:
 1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan een derde deel van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 2. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m²;
 3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
 4. er detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
 6. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies en ontbijt, met uitzondering van situaties waarbij:
 1. er verblijfsrecreatieve faciliteiten aanwezig zijn voor verblijf tot maximaal 4 personen tegelijk;
 2. er niet meer dan 2 kamers ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie aanwezig zijn;
 3. de oppervlakte ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie minder bedraagt dan 50 m²;
 4. de verblijfsrecreatieve functie wordt uitgeoefend in een hoofdgebouw;
 5. er in de kamer(s) ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie geen kooktoestel aanwezig is;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen;
- e. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'maximum aantal wooneenheden' in welk geval het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal zal bedragen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 5.5, sub b:

en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf anders dan genoemd in lid 6.5, sub b, mits:

1. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
2. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de aan huis verbonden activiteiten;
3. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste een derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel bedraagt;
4. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste 100 m² bedraagt;

b. lid 5.5, sub c:

in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebruikt voor een verblijfsrecreatieve functie in de vorm van logies en ontbijt, mits:

1. het totaal aantal kamers ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie op het perceel maximaal 2 is/blijft;
2. het totaal aantal personen ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie maximaal 4 tegelijk is/blijft;
3. de totale oppervlakte ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie maximaal 50 m² bedraagt;
4. er geen sprake is van een kooktoestel in de kamer(s) die gebruikt worden voor de verblijfsrecreatieve functie;
5. de woonfunctie wordt gehandhaafd;
6. de erfinrichting en het gebruik afgestemd blijven op de hoofdbestemming;
7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
8. er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen erf en/of in de directe omgeving aanwezig zijn;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Wonen - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en logies en ontbijt en/of mantelzorg;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. paden;
- g. water;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – bebouwingsvrije zone ten behoeve van een landschappelijke overgang', zijn de gronden uitsluitend bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een landschappelijke overgang en/of de openheid van de gronden.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - 2. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' geldt dat de nokrichting van de woningen evenwijdig aan de Zuidlaarderweg is;
 - 4. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd;
 - 5. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 - 6. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 7. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 8. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 40° bedragen, dan wel niet minder dan de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder bedraagt;;
 - 9. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen, dan wel niet meer dan de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;.

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de gevel(s) van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de gevel(s) van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
 4. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;
 5. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen;
 6. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak;
 7. de maximale afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het dichtstbijzijnde punt van een hoofdgebouw zal ten hoogste 25 m bedragen, dan wel de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de gevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' ten hoogste 1 m en achter de gevel(s) van de woning ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' ten hoogste 2 m;
 2. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 1 m² bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen;
 4. in afwijking van het bepaalde in lid 6.2, lid c onder sub 1, 2 en 3 geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – bebouwingsvrije zone ten behoeve van een landschappelijke overgang' dat het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, niet toegestaan.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2, sub b, onder 1:
en worden toegestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minder dan 3 m achter c.q. voor de gevel(s) van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. lid 6.2, sub b, onder 3:
en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de gevel(s) van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
- c. lid 6.2, sub b, onder 3:
en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening een aan huis verbonden beroep, dan wel ten dienste staat van een neven- of hobbybedrijf;
- d. lid 6.2, sub b, onder 3:
voor het toestaan van vervangende herbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van meer dan 100 m² aan bijgebouwen;

- e. lid 6.2, sub b onder 6:
en worden toegestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt verlaagd of verhoogd.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (recreatieve) bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:
 1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan een derde deel van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 2. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m²;
 3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
 4. er detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
 6. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies en ontbijt, met uitzondering van situaties waarbij:
 1. er verblijfsrecreatieve faciliteiten aanwezig zijn voor verblijf tot maximaal 4 personen tegelijk;
 2. er niet meer dan 2 kamers ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie aanwezig zijn;
 3. de oppervlakte ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie minder bedraagt dan 50 m²;
 4. de verblijfsrecreatieve functie wordt uitgeoefend in een hoofdgebouw;
 5. er in de kamer(s) ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie geen kooktoestel aanwezig is;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen;
- e. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie;

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 6.5, sub a:

in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor bewoning in het kader van de mantelzorg, mits:

1. de inrichting van het vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw ten behoeve van de bewoning van een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg voor personen;
2. de oppervlakte van de voor mantelzorg te gebruiken woonruimte in een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 100 m²;
3. de inrichting van het vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw ten behoeve van de mantelzorg ongedaan wordt gemaakt na beëindiging van de mantelzorg zodanig dat het vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw weer functioneel ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

b. lid 6.5, sub b:

en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf anders dan genoemd in lid 6.5, sub b, mits:

1. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
2. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de aan huis verbonden activiteiten;
3. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste een derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel bedraagt;
4. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste 100 m² bedraagt;

b. lid 6.5, sub c:

in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebruikt voor een verblijfsrecreatieve functie in de vorm van logies en ontbijt, mits:

1. het totaal aantal kamers ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie op het perceel maximaal 2 is/blijft;
2. het totaal aantal personen ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie maximaal 4 tegelijk is/blijft;
3. de totale oppervlakte ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie maximaal 50 m² bedraagt;
4. er geen sprake is van een kooktoestel in de kamer(s) die gebruikt worden voor de verblijfsrecreatieve functie;
5. de woonfunctie wordt gehandhaafd;

6. de erfinrichting en het gebruik afgestemd blijven op de hoofdbestemming;
7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
8. er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen erf en/of in de directe omgeving aanwezig zijn;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van dit bestemmingsplan 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 1,5 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte die ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
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.

B 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 strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o.)'.

