



Plan

BESTEMMINGSPLAN SMALRIEMSEWEG 39 BEUSICHEM

CHR VAN ARNHEM & ZN BV
ontwerp

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Smalriemseweg 39
Beusichem

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Wonen	11
Artikel 4 Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6 Algemene bouwregels	16
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 11 Overgangsrecht	23
Artikel 12 Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Smalriemseweg 39 Beusichem met identificatienummer NL.IMRO.0214.BEUSmalriemseweg39-BON1 van de gemeente Buren;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden nevenactiviteiten

consumentenverzorgende, dienstverlenende en ambachtelijke activiteiten, die in de tot een woning behorende gebouwen worden uitgeoefend, alsmede galleries, vrijwel uitsluitend door de bewoner(s) van de desbetreffende woning;

1.6 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van het in dat gebied voorkomende bodemarchief;

1.8 bebouwd oppervlak

het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere bouwhoogte hebben dan 1,2 m;

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het met een aanduiding aangegeven gebied, dat ten hoogste tot het bebouwd oppervlak mag behoren;

1.11 bed en breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf.

1.12 bestand

a. bij bouwwerken:

bouwwerken die:

- op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren, of,
- gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

b. bij gebruik:

gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik, legaal bestond.

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.16 bijbehorende bouwwerken

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

De grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.22 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk, een werk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk, dat werk of dat gebied;

1.23 dagrecreatie

verblijf en activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting ter plaatse mee gepaard gaat;

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.26 extensief dagrecreatief medegebruik

een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor niet gemotoriseerde dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, varen, vissen e.d.;

1.27 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken;

1.28 hoofdverblijf

een gebouw of een deel van een gebouw dat

of door eenzelfde persoon of huishouden gebruikt wordt als woonruimte op een wijze die, ingevolge het bepaalde in artikel 24 tot en met 31 van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in de basisadministratie van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen; hiervan is sprake indien er naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste twee derde van de tijd in het gebouw wordt verbleven;
of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres is waar hij naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten; met dien verstande dat van een gebruik als hoofdverblijf voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het zomerseizoen (dat loopt van 1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofdverblijf kan worden beschikt

1.29 kantoor

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening;

1.30 kantoor- en praktijkruimte

een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van administratieve, (para)medische, sociaalwetenschappelijke, juridische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische en andere hiermede vergelijkbare beroepen, door de bewoner(s) van de desbetreffende woning;
landschappelijke beplanting;

1.31 landschappelijke beplanting

opgaande, uit houtgewas bestaande beplanting, in hoofdzaak bestaande uit streekeigen soorten, ter verfraaiing van het landschap en/of ter inpassing van hierin voorkomende bouwwerken en werken.

1.32 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde bepaald wordt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur

1.33 mantelzorg

het bieden van zorg aan huis aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, buiten bedrijfsmatig of organisatorisch verband;

1.34 nevenactiviteit

een ander gebruik naast het bestaande gebruik, maar daaraan ondergeschikt en waarbij het bestaande gebruik volwaardig blijft bestaan;

1.35 perceelsgrens

de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut;

1.36 permanente bewoning c.q. gebruik als hoofdverblijf

gebruik van een gebouw door eenzelfde persoon of eenzelfde huishouden op een wijze die ingevolge het bepaalde in de artikelen 24 tot en met 31 van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving in de basisadministratie van de gemeente Buren. Hiervan is sprake indien er naar redelijke verwachting gedurende een half jaar tenminste twee derde van de tijd in het recreatieverblijf wordt verbleven;

1.37 prostitutie

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

1.38 seksinrichting

een voor 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 en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomaat, seks theater of parendclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 voorgevellijn

de lijn die gelijk loopt aan de naar de straat gerichte voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van meer dan 1 straat moeten alle gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel;

1.40 woning

een (gedeelte van een) gebouw, niet zijnde een woonwagen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van het bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, 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 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.

2.6 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;

2.7 peil

- Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang of voorgevel zich bevindt binnen een maximale afstand van 5 meter tot de rand van de weg (inclusief stoep), geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- Als aan een dijk wordt gebouwd en indien de voorgevel van een bouwwerk binnen een afstand van maximaal 5 meter uit de grens van de weg (dijk) ligt geldt de kruin van de dijk.
- Als in of op de grens van water wordt gebouwd geldt het Nieuw Amsterdams Peil voor het bouwwerk.
- In andere gevallen voor bouwwerk geldt de gemiddelde hoogte van het aanliggende, afgewerkte terrein, dat gelegen is binnen het desbetreffende bestemmingsvlak.

In algemene zin geldt dat

- Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.
- Plaatselijke ophogingen aan de voet van het bouwwerk, die niet bij het verdere verloop van het terrein passen, blijven buiten beschouwing voor de hoogte van het peil. Ophogingen die noodzakelijk zijn voor de bouw, vallen niet onder deze plaatselijke ophogingen.
- Voor een bouwwerk op een erf- of perceelgrens is het maatgevende peil aan die kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bewoning;
- bijbehorende voorzieningen;
- landschappelijke beplanting;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming;

3.2.2 Vrijstaande woningen

Bij de bouw van de vrijstaande woningen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- de vrijstaande woning dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat per bouwvlak 1 vrijstaande woning is toegestaan;
- de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- de bouwhoogte mag maximaal 12 m bedragen;
- de inhoud van de vrijstaande woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- de woning moet met een kap worden afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 30 graden en niet meer dan 60 graden bedraagt.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' en 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' worden gebouwd;
- voor de bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - per woning mogen niet meer dan twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
 - de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' niet meer dan 200 m² bedragen;
 - de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' niet meer bedragen dan:

Totale perceelsgrootte	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100m ²
vanaf 1500 m ²	150m ²

- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- indien het bijbehorend bouwwerk een traditionele hooiberg betreft mag, in de laagste stand van het dak, de bouwhoogte niet meer bedragen dan 10 m en de goothoogte niet meer dan 6 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij de bouw van de in 3.2.1 sub b bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de bouwhoogte van vrijstaande antennemasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

Artikel 4 Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan voor de andere voor deze gronden aangegeven bestemmingen:

- indien het bouwwerk betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm, of;
- indien het bouwwerk betreft met geen grotere oppervlakte dan 1.000 m²; of;
- indien het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid; of;
- indien het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw; of indien het bouwwerk betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek

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

4.4.1 Uitvoeren van werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- het verwijderen van bestaande funderingen;
- het verlagen van het waterpeil;
- het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- het uitvoeren van heikwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden/- banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld of werken en werkzaamheden die geen grotere oppervlakte betreffen dan 1.000 m²;
- werken en werkzaamheden voor zover het betreft voortzetting van de bestaande agrarische teelt, of, indien (uit historisch (kaart)materiaal blijkt dat) sprake is van wisselteelt met een ten opzichte van het voorgaande gewas

diepwortelender gewas, daardoor geen sprake is van een in verband met het archeologisch belang nadeliger verstoring van de bodem;

- c. werken en werkzaamheden ten behoeve van laanboomteelt en fruitteelt;
- d. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. werken en werkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- f. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- g. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- h. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

4.4.3 Onderzoek

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 4.4.1, kan alleen worden verleend, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het bestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mag met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, ten behoeve van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits:

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw;
- c. de breedte van entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden of bouwwerken voor permanente bewoning, met uitzondering van de toegelaten woningen;
- b. gebruik als seksinrichting;
- c. gebruik als escortbedrijf;
- d. gebruik als smartshop;
- e. gebruik als coffeeshop;
- f. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- g. het gebruik van gronden en opstallen voor de plaatsing van kampeermiddelen;
- h. het gebruik als paardenbak, tennisbaan, vijver groter dan 10 m², zwembad groter dan 10 m² en (midget)golf;
- i. het gebruik ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- j. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en bedrijfsgebouwen voor bewoning.

7.1.1 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 7.1, indien en voor zover strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen gerechtvaardigde beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 vrijwaringszone - dijk 1

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid als voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering.

8.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' mag niet worden gebouwd.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van 8.1.2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

8.2 vrijwaringszone - dijk 2

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de waterkering.

8.3 vrijwaringszone - weg

8.3.1 Aanduidingsomschrijving

De op de verbeelding als 'vrijwaringszone - weg' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van het gebruik van de naastgelegen verkeerswegen, met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de op de verbeelding eveneens aangegeven overige bestemmingen.

8.3.2 Bouwregels

Op de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

8.3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.2, voor de bouw van bouwwerken:

- a. indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in 8.3.1 bedoelde, eveneens op de verbeelding voor deze gronden aangegeven, overige bestemmingen;
- b. indien hierdoor:
 1. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
 2. gehoord de betrokken wegbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende verkeerswegen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maten en maatvoeringen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijking van de in de regels en op de verbeelding gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van deze gegeven maten met dien verstande dat er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

- a. het woon- en leefklimaat,
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving,
- c. de waterhuishouding.

9.2 Bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen ten behoeve van bed & breakfast, waaronder wordt verstaan een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijten bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf, indien en voor zover:

- a. het betreft een woning, die tevens bewoond blijft;
- b. geen groter vloeroppervlak dan 60 m² ten behoeve van bed & breakfast in beslag wordt genomen;
- c. niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor bed & breakfast;
- d. de bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e. parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

9.3 Kleine uitbouwen woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor de bouw van kleine uitbouwen aan woningen, indien en voor zover:

- a. de overschrijding van een krachtens het plan aangegeven begrenzing niet meer bedraagt dan 2 m;
- b. de oppervlakte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 6 m.

9.4 Aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor een gebruik ten behoeve van aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten, indien en voor zover:

- a. de desbetreffende woning bewoond blijft;
- b. het vloeroppervlak van de gebouwen ten behoeve van het gebruik voor aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten niet meer bedraagt dan 50 m²;
- c. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzondering van parkeervoorzieningen;
- d. de nevenactiviteit geen detailhandel betreft;
- e. de beoogde activiteit geen ontwikkeling tot gevolg heeft waarop de bestaande nutsvoorzieningen, wegen en parkeervoorzieningen niet zijn afgestemd;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onbelaatbare invloed heeft op het woon- en leefmilieu van de omliggende woningen.

9.5 Bijbehorende bouwwerken op een grotere afstand van de woning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor de bouw van bijbehorende bouwwerken ten dienste van woningen, voor zover deze woningen in het plan zijn opgenomen met de bestemming 'Wonen', indien en voor zover:

- a. de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw van de bijbehorende woning niet meer bedraagt dan 70 m;
- b. de gronden waarop het bijbehorende bouwwerk wordt gerealiseerd in eigendom zijn of worden gepacht, waarbij in geval van pacht sprake moet zijn van een bij de Grondkamer geregistreerd langlopend pachtcontract;
- c. de gronden deel uitmaken van het bij de desbetreffende woning behorende en direct en ononderbroken aansluitende perceel;
- d. voor bijbehorende bouwwerken bij een woning met de bestemming 'Wonen' de regels ten aanzien van bijbehorende bouwwerken zoals deze zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen' in acht worden genomen, met inbegrip van de mogelijkheden waarin de afwijkingsregels, met de bijbehorende voorwaarden, in de bestemming 'Wonen' voorzien.

9.6 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

9.7 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen, geldautomaten en abri's, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen met geen grotere bouwhoogte dan 6 m en lichtmasten en vlaggenmasten met geen grotere bouwhoogte dan 10.

9.8 Paardenbakken, tennisbanen, vijvers en zwembaden

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor de aanleg van en het gebruik van gronden als paardenbak, tennisbaan, vijver en zwembad geen gebouw zijnde met dien verstande dat

- a. het uitsluitend gronden betreft die niet verder dan 70 m uit de gevel van het hoofdgebouw van de bijbehorende woning zijn gelegen, op een afstand van tenminste 5 m tot een perceelgrens zijn gelegen en niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg';
- b. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het gebruik waarvan afwijking wordt verleend met geen grotere hoogte dan 2,5 m mogen worden gebouwd, met dien verstande dat, voor zover het tennisbanen betreft, bijbehorende hekwerken geen grotere hoogte mogen hebben dan 4 m;
- c. het bepaalde ten aanzien van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bij de betreffende bepalingen van het plan waarvan afwijking wordt verleend, tevens in acht wordt genomen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Archeologische waarden

10.1.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1', waarbij de bestemming geheel of gedeeltelijk vervalt indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is

10.1.2 Toevoegen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen waarbij gronden alsnog worden bestemd tot 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1' of 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 2', 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 3', 'Waarde - Archeologie onderzoeksgebied 4' of 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

10.2 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van bouwwerken voor verdeel-, regel- en transformatoruimten, met dien verstande dat

- a. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. de inhoud niet meer dan 150 m³ mag bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10 %.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 11.2.1 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 Smalriemseweg 39 Beusichem.

