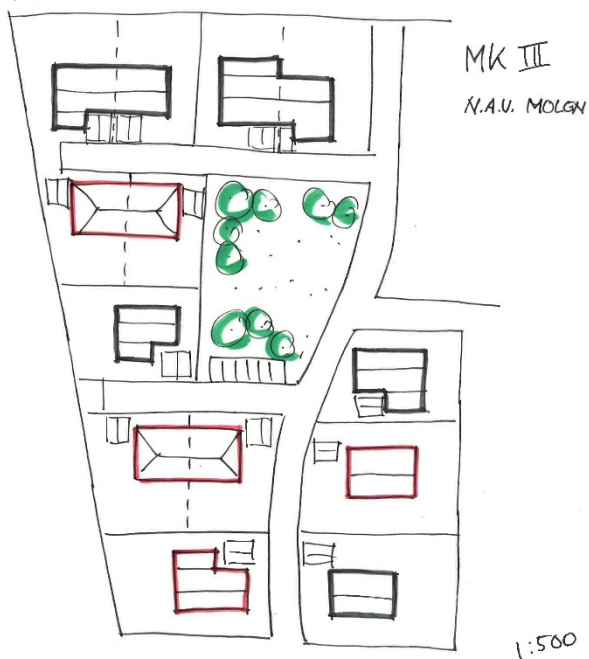


Bestemmingsplan Sint jansklooster Molenkampen III herziening



ID plan: NL.IMRO.1708.STJMolenKIIIBPH-0001
datum: 25-10-2016
status: Ontwerp
auteur: Rho Adviseurs

Vastgestelde door de raad dd.

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Huidige situatie en ontwikkelingen	4
2.1	Huidige situatie plangebied	4
2.2	Beschrijving initiatief	6
2.3	Verkeer en parkeren	8
2.4	Inpassing	9
Hoofdstuk 3	Beleid- en omgevingsaspecten	10
3.1	Beleid	10
3.2	Omgevingsaspecten	10
Hoofdstuk 4	Juridische opzet	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Toelichting op de bestemmingen	11
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	13
5.1	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	13
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 17

Artikel 1 Begrippen 17

Artikel 2 Wijze van meten 25

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 27

Artikel 3 Groen 27

Artikel 4 Tuin 30

Artikel 5 Verkeer 32

Artikel 6 Wonen - 1 34

Hoofdstuk 3 Algemene regels 38

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 38

Artikel 8 Algemene gebruiksregels 39

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 40

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 43

Artikel 11 Algemene procedureregels 44

Artikel 12 Overige regels 45

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 46

Artikel 13 Overgangsrecht 46

Artikel 14 Slotregel 47

Bijlagen regels

Bijlage 1 Toegesneden lijst van bedrijfstypen

Bijlage 2 Overzicht aan huis verbonden bedrijven en -beroepen

Toelichting

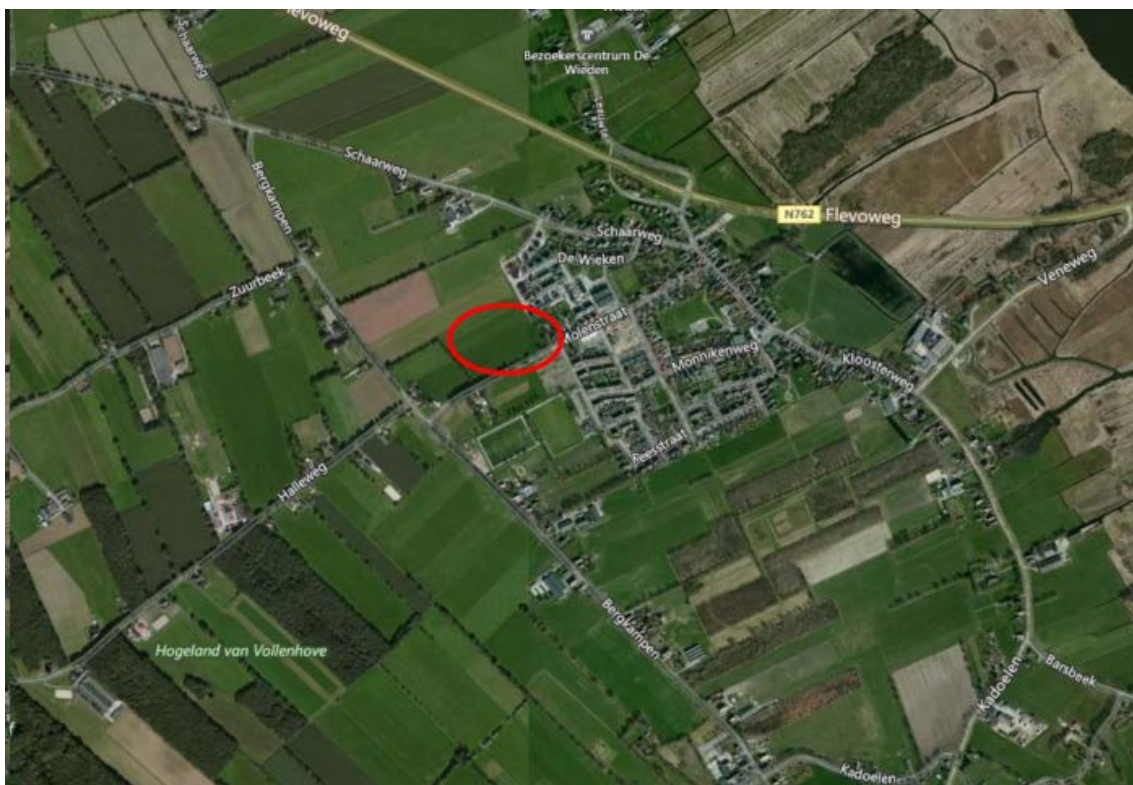
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 17 december 2013 is het bestemmingsplan *Sint Jansklooster Molenkampen III* vastgesteld. Het plan maakt de nieuwbouw van deel 3 van de woonwijk Molenkampen mogelijk. Binnen het bestemmingsplan zijn voor de nieuwe woningen verschillende aspecten vastgelegd, waaronder de situeringen en kaprichtingen van de woningen. Stichting *Vrienden van de Monnikenmolen* heeft een verzoek bij de gemeente Steenwijkerland ingediend. Zij wil de kaprichting van twee woningen aanpassen en voor twee woonpercelen de situering wijzigen. Aanleiding hiervoor is de ligging van de woningen nabij een molenbiotoop. In de huidige situering vangen de woningen te veel wind, voor een optimale werking van de molen. De beoogde situering en kaprichting, van de betreffende woningen, passen niet binnen het bestemmingsplan *Sint Jansklooster Molenkampen III*. Daarom is een herziening nodig. De gemeente wil meewerken aan het initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat een zevental woonpercelen aan de westzijde van het dorp Sint Jansklooster. Het plangebied ligt in de uitbreidingswijk Molenkampen III. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven. Sint Jansklooster ligt ten zuiden van de weg tussen Vollenhove en Meppel (N762). De kern ligt aan de noordoostzijde tegen het natuurgebied De Wieden.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (Bron: Bing Maps)

1.3 Planologische regeling

Op dit moment geldt het bestemmingsplan *Sint Jansklooster – Molenkampen III* (vastgesteld op 17 december 2013). De bouwpercelen hebben in dat bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - 1'. De bestemming heeft tot doel de gewenste woningbouw mogelijk te maken. De gewenste ontwikkeling past binnen de bouwregels van de bestemming 'Wonen - 1'.

Binnen deze bestemming wordt met bouwvlakken de situering van de woningen bepaald. Daarnaast is met de specifieke bouwaanduiding *nokrichting a* bepaald dat de nokrichting van de woning evenwijdig aan de Molenstraat moet zijn en met de specifieke bouwaanduiding – *nokrichting b*, dat de nokrichting haaks aan de Molenstraat moet zijn.

De aanvrager heeft een andere situering en nokrichting van zeven bouwpercelen voor ogen. Door deze veranderde situering is sprake van een herinrichting van de uitbreidingswijk. Hierdoor liggen de parkeerplaatsen en een toegangsweg binnen de bestemming 'Groen' en een gedeelte van de groenvoorziening binnen de bestemming 'Verkeer'. Ten slotte leidt de wijziging van de situering ertoe dat de tuinen anders gesitueerd worden. De aanvraag is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. In figuur 1.2 staat een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Vervolgens wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een motivering op het geldende beleid en de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting op het juridisch systeem en op de bestemmingen gegeven. Tenslotte geeft hoofdstuk 5 inzicht in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt de huidige en de gewenste inrichting beschreven.

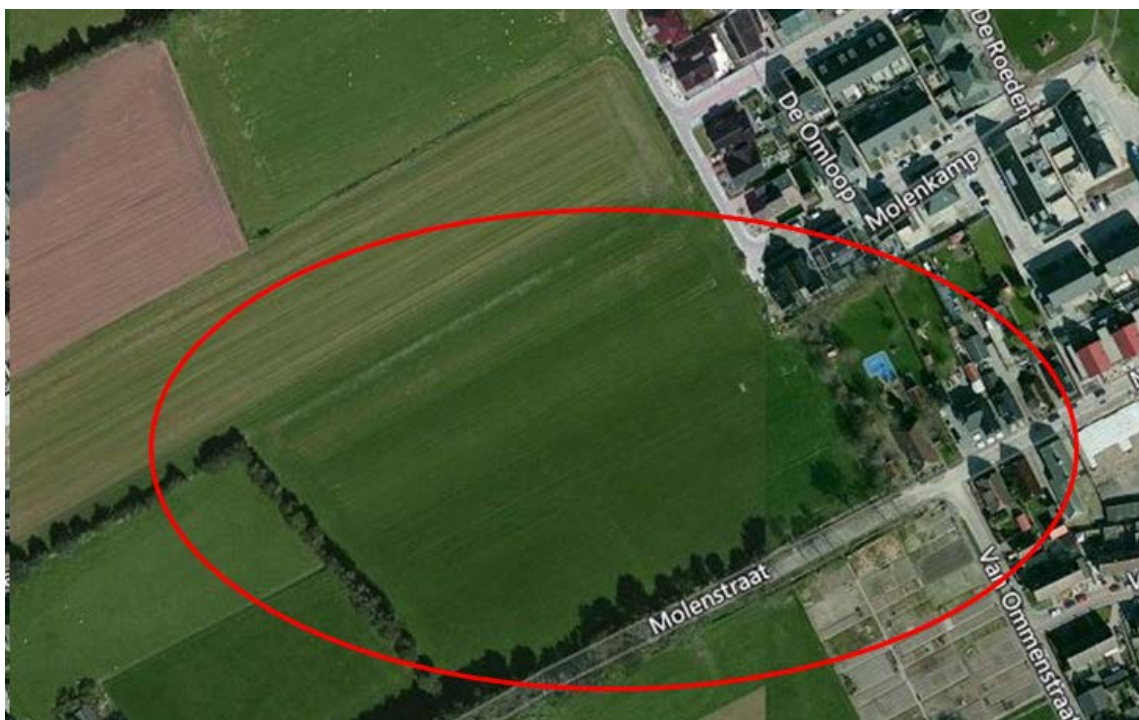
2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied maakt deel uit van woningbouwlocatie Molenkampen III te Sint Jansklooster. De gemeente Steenwijkerland wil hier 38 woningen ontwikkelen. Het plangebied wordt met uitzondering van het nabij de Omloop gelegen waterbergingsgebied begrensd door de bestaande woningbouw aan de Omloop en Molenkamp aan de oostzijde. Verder grenst het aan de bestaande sportvelden en een agrarisch terrein aan de zuidzijde van de Molenstraat en het agrarisch gebied aan de west- en noordzijde van het plangebied.

Aan de westzijde van het plangebied, op de hoek van de Molenstraat en de Bergkamppen staat de *Monnikenmolen*. De Monnikenmolen ligt prominent op de 10 meter hoge keileemrug van het Land van Vollenhove nabij het dorp Sint Jansklooster, aan de rand van de Wieden. Eigenaar is de gemeente Steenwijkerland en het beheer is in handen van “de Stichting Vrienden van de Monnikenmolen”. De molen is per 1 januari 2012 officieel een instructiemolen geworden.

Het hoogteverschil, de houtwallen, het bos en de lintbebouwing zijn de elementen die kenmerkend zijn voor het stuwwallandschap waarin Sint Jansklooster is gelegen. Het huidige landschap heeft door de nog bestaande houtwallen, heggen en hagen een kleinschalig karakter. Het plangebied bevindt zich in een overgangsgebied van het landelijk gebied naar de reeds ontwikkelde na-oorlogse wijken van Sint Jansklooster.

De typologie en uitstraling van de bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, boerderij- en schuurvormige woningen, twee-onder-een kap woningen en blokken met vier aaneengebouwde woningen. Er is dus sprake van een diversiteit van woonhuizen. De woningen liggen voornamelijk haaks op de Molenstraat. De bebouwing verder gesitueerd van de Molenstraat heeft een meer gevarieerde situering waarbij sprake is van zowel haakse als een evenwijdige ligging ten opzichte van de Molenstraat.



Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied

Stedenbouwkundige opzet

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan *Sint Jansklooster Molenkampen III* is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan opgesteld. Bij de opzet van het stedenbouwkundige plan zijn de kenmerken van de oorspronkelijke bebouwing en het cultuurlandschap geanalyseerd. Op basis van deze aspecten is er in samenwerking met de bewoners van het gebied een stedenbouwkundige opgezet ontwikkeld.

Binnen dit plan zijn de bestaande landschapselementen opgenomen en zijn, waar nodig, structuurversterkende (landschaps)elementen toegevoegd. Het plan voorziet op deze wijze in behoud en versterking van het waardevolle kleinschalige cultuurlandschap (Het hoge land van Vollenhove).

Uitgangspunt van de stedenbouwkundige opzet is een 'losse' morfologie waarbij de woonhuizen niet strak langs rechte straten geordend zijn. Hierbij is getracht het landschappelijk patroon van het buitengebied niet te doorbreken maar aan te sluiten op het landschappelijke patroon van het buitengebied. Uitgangspunt qua typologie en uitstraling van de woningen sluit enerzijds aan bij de oorspronkelijke en karakteristieke lintbebouwing van het dorp, en bij de bebouwing zoals aanwezig in het buitengebied.

Het beeldkwaliteitplan geeft aan hoe de 38 woningen in het plangebied worden gesitueerd en welke woningtypen gepland zijn (zie figuur 2.2). Met cijfers zijn de woningen/woonblokken binnen het plangebied van dit bestemmingsplan weergegeven. Hierin is duidelijk te zien dat, met uitzondering van nummer 2, de beoogde woningen haaks op de Molenstraat gesitueerd zijn. Dit geldt tevens voor de nokrichting van de woningen. Het type woonhuis bestaat uit een tweetal twee-onder-eenkap woningen en een drietal vrijstaande woonhuizen.



Figuur 2.2 Inrichtingsschets en type woningen (bron: Bureau B+O Architecten BV, 9 maart 2012)

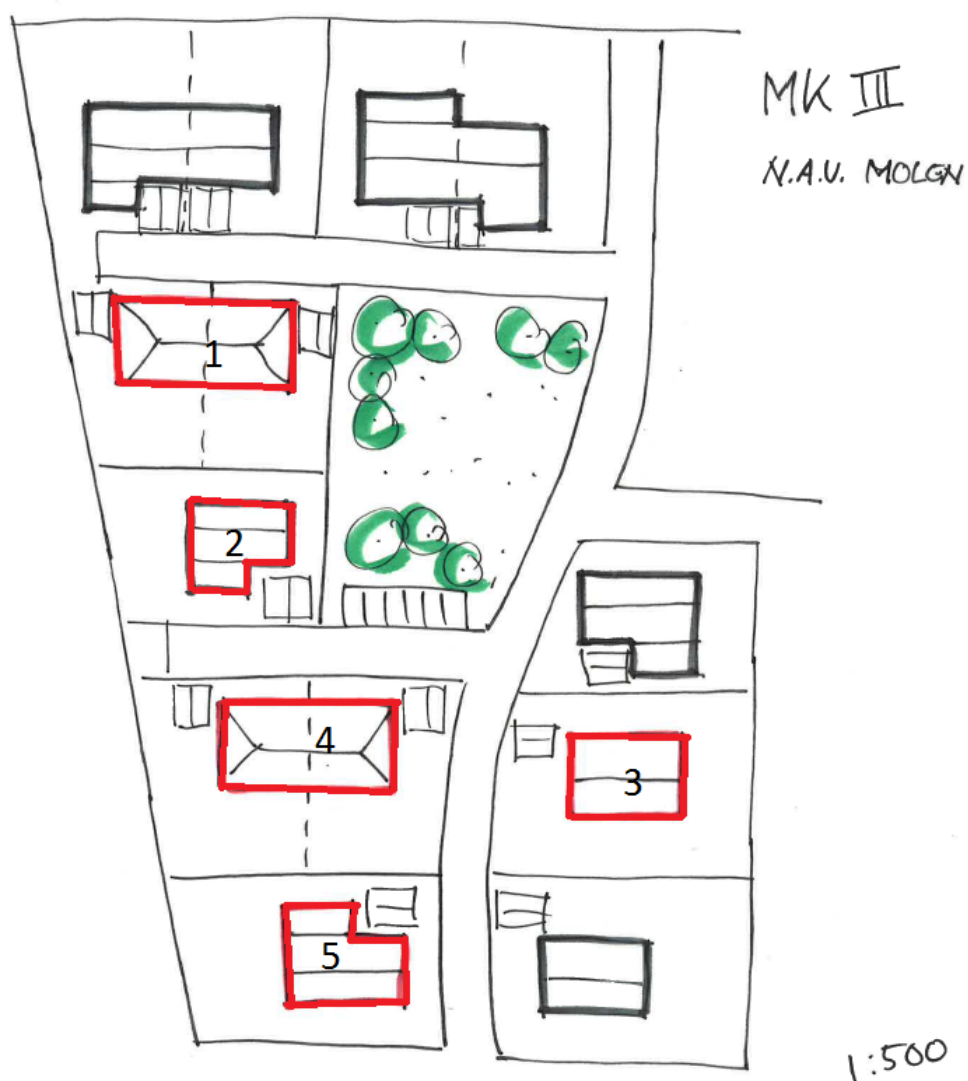
2.2 Beschrijving initiatief

Om het draaien van de molen, op de hoek van de Molenstraat en de Bergkampen, te kunnen blijven garanderen, is het noodzakelijk dat de beoogde nieuwbouw op een zodanige manier gesitueerd wordt, dat sprake is van een optimale windvang. Stichting *Vrienden van de Monnikenmolen* heeft geconstateerd dat bij de totstandkoming van het bestemmingsplan de kaprichtingen van de bouwpercelen in het bestemmingsplan *Sint Jansklooster Molenkampen III* verkeerd gesitueerd zijn. In verband met de windvang moet de kaprichting gedraaid worden.

Door middel van uitvoerig overleg tussen de gemeente Steenwijkerland en de Stichting, waarbij meerdere varianten zijn besproken, is een oplossing bedacht. Daarbij zorgt de stedenbouwkundige opzet voor zo weinig mogelijk belemmering van de windvang. De beoogde verkaveling van de woningen is weergegeven in een schets in figuur 2.3. Tevens zorgt de herverkaveling voor een vernieuwde situering van de parkeerplaatsen en wijziging van de toegangsweg naar de blokken 2 en 4.

De verkaveling is ten opzichte van de bestaande verkaveling als volgt gewijzigd:

- Blokken 1, 3 en 4. De situering van de bouwvlakken worden zodanig aangepast dat de kaprichting en de situering van de woning evenwijdig aan de Molenstraat komen te liggen.
- De wijziging van de situering van blok 4 heeft er toe geleid dat de situering van blok 2 ook gewijzigd wordt. De verplaatsing van de parkeerplaatsen en de toegangsweg naar deze woningen is daarom ook gewijzigd.
- Blok 5. De nokrichting wordt zodanig aangepast dat de nokrichting van de woning evenwijdig aan de Molenstraat komt te liggen.



Figuur 2.3 Schets gewenste situatie

2.3 Verkeer en parkeren

Bij de verkeerskundige inpassing zijn twee aspecten van belang. In eerste instantie moeten de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben voor de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Doordat de blokken 2 en 4 een nieuwe orientatie hebben gekregen, is de toegangsweg naar deze woningen ook aangepast. Hierdoor zijn de woningen in de nieuwe situatie goed bereikbaar. Daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeer-gelegenheid.

Molenkampen III krijgt drie aansluitingen; één op de Molenkamp en twee op de bestaande Molenstraat. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen erf. Hierbij is de parkeernorm 2 parkeerplaatsen per woonhuis. Waar parkeren op eigen erf niet (geheel) mogelijk is, zijn langs de straat parkeervakken aangebracht.

2.4 Inpassing

En belangrijke voorwaarde voor de gemeente om mee te werken, is een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Voor de woningbouwlocatie is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het stedenbouwkundig plan is bepaald dat de bebouwing wordt gesitueerd volgens de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen situatietekening (zie figuur 2.3). Hierin is ook bepaald dat een afwijkende vormgeving alleen mogelijk is door een voorstel in te dienen ter goedkeuring aan de welstandscommissie.

Uitgangspunt in het beeldkwaliteitsplan is dat de nieuwe wijk aansluit op het landelijk gebied met een kleinschalig karakter en bebouwing die qua situering en type aansluit op de omgeving. In onderhavige situatie wijzigt er qua landschappelijke inpassing niks. Ook in dit bestemmingsplan blijft het kleinschalige karakter doormiddel van houtwallen behouden. Tevens komt de typologie van de beoogde woningen overeen met de woningen die beoogd zijn in het beeldkwaliteitsplan en komt de situering en kaprichting van de woningen overeen met de situering van de woningen in de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat er in de herverkaveling sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing die overeenkomt met het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en daarmee passend is in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleid- en omgevingsaspecten

3.1 Beleid

Het beleid dat van toepassing is voor het plangebied, is uitgebreid verantwoord in het bestemmingsplan *Sint Jansklooster - Molenkampen III*.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Wel is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) opnieuw vastgesteld. Eén van de wijzigingen ten opzichte van de oude SVIR betreft de introducering van de ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting. Een plan om de situering van een aantal woonblokken te wijzigen wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarnaast is geen sprake van nieuwe ruimtebeslag. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Omgevingsaspecten

Hetzelfde geldt voor de planologische randvoorwaarden (milieu- en omgevingsaspecten) die in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan *Sint Jansklooster - Molenkampen III* voldoende zijn onderzocht en verantwoord.

De wijziging van de bouwblokken zorgt er niet voor dat deze dichterbij de weg komen te liggen en heeft daarom ook geen invloed op het geluidsaspect. Daarnaast zorgt de wijziging van de situering en de kaprichting ervoor dat er sprake is van een gunstige windvang voor de molen. Tevens blijft de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' van toepassing op het plangebied. Ter plaatse van de aanduiding is een maximale bouwhoogteregeling opgenomen, waarbij getoetst wordt of er een beoordeling dient plaats te vinden van naar een onevenredige afbreuk aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering.

Ten slotte is het plangebied gelegen in het beheergebied van Waterschap Drents Overijselse Delta, en het intrek- en grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning "Sint Jansklooster". De herverkaveling leidt niet tot een wijziging met betrekking op de onderdelen (grond)wateroverlast, waterkwaliteit en ecologie, riolering, volksgezondheid en beheer en onderhoud, zoals beschreven in het geldende bestemmingsplan. Net als in het geldende bestemmingsplan wordt de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Hier mogen geen activiteiten plaatsvinden die de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening negatief beïnvloeden.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

4.2 Toelichting op de bestemmingen

Er is gekozen voor de vorm van een herziening van het bestemmingsplan *Sint Jansklooster Molenkampen III*. Alleen de regels en verbeelding worden op een aantal punten herzien, maar blijven voor het overige van kracht. Het gaat om ondergeschikte aanpassingen, die geen gevolgen hebben voor de opbouw en inhoud van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bestemmingen

Wonen - 1

De bestemming 'Wonen - 1' uit het bestemmingsplan *Sint Jansklooster Molenkampen III* blijft onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan. Hierdoor wordt aangesloten op de bestemming die voor de woningen in de huidige situatie gelden.

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt tuinen, parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Overeenkomstig het overleg tussen Stichting Vrienden van de Monnikenmolen en de gemeente Steenwijkerland zijn de bouwvlakken en de nokrichting van de woningen vastgelegd. Hierdoor vindt geen afbreuk aan het functioneren van de molen plaats.

Vrijstaande bijgebouwen zijn volgens het beeldkwaliteitsplan niet toegestaan, bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hiermee wordt aangesloten bij het karakter van de bebouwing in de omgeving.

Groen

Door de gewijzigde oriëntatie van de woningen is de toegangsweg en de situatie van de parkeerplaatsen gewijzigd. Deze zijn nu meer zuidelijk gesitueerd, met als gevolg dat de bestemming van een deel van de gronden dat nu bestemd is als 'Verkeer' gewijzigd wordt in de bestemming 'Groen'.

Verkeer

De gewijzigde oriëntatie heeft geleid tot een nieuwe nieuwe situering van de parkeerplaatsen en de toegangsweg. Deze gronden hebben daarom de bestemming 'Verkeer' gekregen.

Tuin

De gewijzigde oriëntatie heeft geleid tot een nieuwe situering van de tuinen. Deze gronden hebben daarom de bestemming 'Tuin' gekregen.

4.2.2 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen. Het gaat hier over een antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Ter plaatse van 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag gebouwd worden na het verlenen van een omgevingsvergunning, mits er geen activiteiten plaatsvinden die de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening negatief beïnvloeden.

Ter plaatse van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' is een maximale bouwhoogteregeling opgenomen, waarbij getoetst wordt of er een beoordeling dient plaats te vinden van een onevenredige afbreuk aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering. Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze is gedeeltelijk aangetoond in de voorgaande paragrafen. Ook spelen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid een rol.

5.1 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Economische uitvoerbaarheid

Voor Molenkampen III is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. In de investeringen die met de ontwikkeling van dat gebied gemoeid zijn, is onder andere rekening gehouden met de kosten van verwerving, bouwrijp maken en algemene planontwikkelingskosten. Eveneens is voorzien in bijdragen aan de reserves bovenwijkse voorzieningen, acquisitie, kunstobjecten, planschade en onderhoud afgesloten exploitaties volgens de binnen de gemeente Steenwijkerland gebruikelijke methode van toerekening. De genoemde investeringen worden gedekt door de opbrengsten uit de gronduitgifte. Hiermee is de financiële haalbaarheid aangetoond.

Grondexploitatie

Dit bestemmingsplan maakt deel uit van de uitbreidingswijk Molenkampen III. Bij de woningen gaat het om een bouwplan zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan valt onder de grondexploitatieregeling die in de Wro is opgenomen.

Formeel moet de gemeente, gezamenlijk met dit bestemmingsplan, een exploitatieplan vaststellen. Deze verplichting geldt niet wanneer het kostenverhaal op een andere manier is gewaarborgd, geen fasering nodig is en de gemeente geen nadere eisen stelt. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door bijvoorbeeld een overeenkomst of wanneer de gemeente de gronden zelf verkoopt (actief grondbeleid).

Financiële haalbaarheid

De desbetreffende woningen in dit bestemmingsplan worden door de gemeente zelf verkocht. De gemeente voert ook voor deze woningen een actief grondbeleid en verhaalt een deel van de kosten door de verkoop van deze woningen. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd. Aanpassingen in de openbare ruimte door deze ontwikkeling, die de gemeente eventueel moet dragen, worden verhaald op basis van gemeentelijke verordeningen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt, in het kader van het overleg volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, naar verschillende overleginstanties gezonden. Er wordt van de mogelijkheid gebruik gemaakt om in het kader van deze herziening de inspraak over te slaan. De ingezonden overlegreacties worden voorzien van een passend antwoord. Waar nodig wordt het bestemmingsplan naar aanleiding van de reacties aangepast.

Daarna wordt het plan conform de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in de versie van ontwerp gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. In die periode is het mogelijk om zienswijzen over het plan in te dienen.

Zienswijzen worden beoordeeld en al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Het (al dan niet gewijzigde) bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het Bestemmingsplan Sint Jansklooster Molenkampen III herziening met identificatienummer NL.IMRO.1708.STJMolenkIIIBPH-0001 van de gemeente Steenwijkerland.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanbouw/uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waaronder tevens wordt verstaan een productie-gerichte paardenhouderij, niet zijnde een agrarische nevenactiviteit.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Aan huis verbonden beroepen en bedrijven niet daaronder begrepen.

1.11 bedrijfsmatig:

via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon deelnemen aan het economisch verkeer al dan niet met winstoogmerk, en activiteiten die hiermee naar aard, omvang en regelmaat zijn gelijk te stellen.

1.12 bestaand:

situatie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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 van een standplaats.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 cultuurhistorische waarde:

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

1.25 dak:

een uitwendige scheidingsconstructie als bovenafsluiting van een bouwwerk.

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren, van goederen aan diegenen die, die goederen kopen respectievelijk huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 dienstverlening:

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder in ieder geval zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie, een fitnesscentrum, een seksinrichting en een coffeeshop.

1.28 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.29 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.30 erker:

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte en zorgt voor een verbijzondering van de voor- of zijgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een diepte van maximaal 1,00 meter en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.31 evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.32 gebouw:

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

1.33 hoofdgebouw:

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

1.34 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.35 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is. Eén en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.36 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in Bijlage 1 (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.37 landschappelijke waarde:

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

1.38 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging.

1.39 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

manege:

1.40 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.41 nokrichting:

richting van het hoogste punt waarin twee rechte dakvlakken elkaar aan de bovenzijde ontmoeten

1.42 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.43 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.44 onderbouw/kelder:

een gedeelte van een gebouw, dat is gelegen binnen de buitenwerkse gevelvlakken en wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.45 ondergeschikte functie:

een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie, maar indien dat in de bestemmingsomschrijving niet expliciet is aangegeven aan die functie niet ten dienste hoeft te staan c.q. daar functioneel mee verbonden hoeft te zijn.

1.46 openbare nutsvoorziening:

een gebouw of bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.47 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen, al dan niet in combinatie met de productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.48 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.49 parkeervoorzieningen:

een al dan niet overdekte c.q. ondergrondse stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:

- a. openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
- b. particuliere parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein.

1.50 parkeren:

het gedurende een aaneengesloten periode plaatsen van een voertuig, anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het onmiddellijk in- of uitstappen van personen dan wel het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

1.51 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP) of het ter plaatse geldende waterpeil.

1.52 prostitutie:

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

1.53 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.54 recreatief nachtverblijf:

verblijf door recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.55 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie waarbij elders hoofdverblijf wordt gehouden.

1.56 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.57 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 sociale veiligheid:

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

1.59 Staat van bedrijfsactiviteiten:

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die lijst is opgenomen in Bijlage 1 behorende bij deze regels.

1.60 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.61 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, oplaadpunten voor elektrische auto's, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.62 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2008. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan.

1.63 verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag, welke is gelegen ter plaatse van de begane grond.

1.64 verkeersveiligheid:

de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers.

1.65 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg of het water en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.66 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.67 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.68 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige woningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de verbeelding bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de horizontale diepte van een bouwwerk:

de lengte van een bouwwerk, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

2.7 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.

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.9 de ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,00 meter.

2.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.11 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. structurele beplantingen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen.

3.1.2 Gebiedsaanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen gebiedsaanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen géén gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat;
 - 1. de bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
 - 2. de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt;

met inachtneming van de volgende regels (3.2.2 tot en met 3.2.3).

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- c. behorende tot de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
- d. behorende tot het straatmeubilair;
- e. ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. daarmee vergelijkbare bouwwerken.

3.2.3 Overige regels

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 meter bedraagt en de bouwhoogte van voorzieningen voor verkeer en verlichting maximaal 2,00 meter bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor en/of als:

- a. de aanleg van terrassen ten behoeve van particulier gebruik.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken van de gebruiksregels voor het verbreden van wegen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het verbreden van aan de bestemming grenzende wegen of voor de aanleg van fietspaden, onder de voorwaarden dat:

- a. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- b. de verbreding binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse past;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Vergunningsplicht

Het is verboden in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. het vellen en/of rooien van bomen en houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van bomen en houtgewas ten gevolge kunnen hebben.

3.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

3.5.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 3.1 genoemde waarden en doeleinden niet on-evenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
 - b. parkeren;
 - c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

4.1.2 Gebiedsaanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen gebiedsaanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrang-regels uit artikel 12.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- met inachtneming van de volgende regels (4.2.2).

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt;
- b. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt;
- c. erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens binnen de bestemming 'Wonen - 1' niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijde-lijke gebruik.

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

4.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. het vellen en/of rooien van bomen en houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van bomen en houtgewas ten gevolge kunnen hebben.

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

4.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 4.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. speelvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. paden, wegen en straten;

met daaraan ondergeschikt:

1. groenvoorzieningen;
2. straatmeubilair;
3. kunstwerken;
4. afvalinzameling;
5. nutsvoorzieningen;
6. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

5.1.2 Gebiedsaanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen gebiedsaanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat;

- a. de bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt;

met inachtneming van de volgende regels (5.2.2 tot en met 5.2.3).

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- c. behorende tot het straatmeubilair;
- d. ten behoeve van speelvoorzieningen;
- e. ten behoeve van afvalinzameling;
- f. kunstwerken, zoals bruggen en duikers;

- g. voorwerpen betreffende de beeldende kunsten;
- h. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water.

5.2.3 *Overige regels*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 10,00 meter.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. tuinen;
2. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
3. groenvoorzieningen;
4. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.1.2 Gebiedsaanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen gebiedsaanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrang-regels uit artikel 12.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

a. Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. woningen;
2. de daarbij behorende bijgebouwen;
3. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde;

b. er geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning te realiseren in het plan-gebied;

met inachtneming van de volgende regels (6.2.2 tot en met 6.2.4). .

6.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen zowel woningen als bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. per bouwvlak mag ten hoogste één woning toegestaan, tenzij ter plaatse de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven, in welk geval het aangeduide aantal maximaal is toegestaan;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd, tenzij ter plaatse de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden" is aangegeven, in welk geval woningen aaneen mogen worden gebouwd tot maximaal het aangeduide aantal;
- e. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3,00 m;
- f. de voorgevels van de woning worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- g. de goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangeduide hoogte;

- h. de nokrichting van de woning is evenwijdig aan de Molenstraat, ter plaatse van de aanduiding "nokrichting b";
- i. gebouwen zullen met een kap met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;
- j. voor de maatvoering van bijgebouwen wordt verwezen naar artikel 6.2.3;
- k. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 6.2.4

6.2.3 Regels bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- c. gebouwen zullen met een kap met een dakhelling van maximaal 60° worden afgedekt;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 6.2.4.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 2,00 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

6.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 6.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;

- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de ruimtelijke kwaliteit;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. instandhouding van omliggende waarden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte wagens en/of voer- en vaartuigen van derden, anders dan bedoeld in artikel 6.1.1;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik;
- c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 6.4.2 en Bijlage 2 Overzicht aan huis verbonden bedrijven en -beroepen;
- d. woningsplitsing;
- e. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- f. detailhandel.

6.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep, als opgenomen in het overzicht aan huis verbonden beroepen (Bijlage 2 bij deze regels), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning en de bijgebouwen wordt gebruikt voor aan huis verbonden beroep(en);
- c. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- d. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- e. er is ten hoogste één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- f. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.4, ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden bedrijven (Bijlage 2 bij deze regels), met dien verstande dat:

- a. een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. de bestaande bouwmogelijkheden niet mogen worden verruimd;
- c. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf, tot een maximum van 25 m², met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel genoemde nevenactiviteiten tezamen;
- d. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- e. er maximaal 2 personen werkzaam mogen zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- f. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet mag worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;
- g. er ten hoogste één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende bedrijf gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

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 gebruiksregels

8.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

8.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening.

9.1.2 Verbod

Ter plaatse van 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die noodzakelijk zijn in verband met de drinkwatervoorziening en de bescherming daarvan, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2,50 meter bedraagt, en mogen geen activiteiten plaatsvinden die de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening negatief beïnvloeden.

9.1.3 Afwijken van de regels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.2, met dien verstande dat:

- a. de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad;
- b. gebouwd wordt in overeenstemming met de regels van de andere daar voorkomende bestemming.

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

a Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor '9.1' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. werkzaamheden waarbij de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening negatief beïnvloed wordt.

b Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel a is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

c Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.1.4 onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in lid 9.1.1 genoemde kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

d Advies

Alvorens de vergunning te verlenen, wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betreffende beheerder van de drinkwatervoorziening.

9.2 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

9.2.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mag op of in deze gronden niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. buiten een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

9.2.2 Uitzondering

De regels genoemd in lid 9.2.1 gelden niet voor bestaande gebouwen en bouwwerken.

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

a Vergunningsplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de in lid 9.2.1 aangegeven toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- b. het beplanten met opgaande beplanting hoger dan de in lid 9.2.1 aangegeven toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de in lid 9.2.1 aangegeven toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.

b Uitzonderingen

Het bepaalde in lid a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud dan wel het normale gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

c Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarde van de molen als landschapselement;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

10.2 Kleine bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwen- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemealgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

10.3 Omgevingsvergunning evenementen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van het plan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit, waaronder het opbouwen en afbreken en/of vanwege de omvang van de activiteit, waaronder het aantal deelnemers/toeschouwers, mits:

- a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. het evenement maximaal 15 dagen aaneengesloten duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
- d. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- f. er geen recreatief nachtverblijf ter plaatse plaatsvindt;
- g. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- h. aan de van toepassing zijnde milieuwet- en regelgeving wordt voldaan;
- i. het evenement niet leidt tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de milieusituatie;
 3. het woon- en leefklimaat;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente worden verspreid of op een andere geschikte wijze;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.2 Voorrangsregels

12.2.1 Voorrang gebiedsaanduidingen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een gebiedsaanduiding gaat het belang van de gebiedsaanduiding voor.

12.2.2 Onderlinge relatie gebiedsaanduidingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de gebiedsaanduidingen geldt dat gebiedsaanduiding gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgeen boven gebiedsaanduidingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de gebiedsaanduiding .

12.3 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn vastgelegd in de 'Notitie parkeernormen Steenwijkerland'. Indien deze beleidsregels na vaststelling van het bestemmingsplan worden gewijzigd, moet worden voldaan aan de(parkeer) normen van deze gewijzigde beleidsregels.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 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 het eerste lid, 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 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.
- d. 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Sint Jansklooster Molenkampen III herziening'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Toegesneden lijst van bedrijfstypen

Bijlage 1 bij de regels: toegesneden lijst van bedrijfstypen

Inleiding

Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen de kern, geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen kan plaatsvinden en geen vergroting van de milieubelasting optreedt.

Hiertoe worden gerekend bedrijven tot maximaal categorie 2 binnen de bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf (na wijziging) en categorie 3 (3.1 en 3.2) als vervanging van bestaande bedrijven.

Aan de vestiging van grootschalige industriële bedrijven, transportbedrijven, groothandelsbedrijven en bedrijven met detailhandel in volumineuze goederen, toonzalen, bouwen sloopbedrijven, grootschalige horeca-activiteiten en bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de functies en waarden van het landelijk gebied hiermee zijn te vergelijken, wordt geen medewerking verleend. Deze dienen zich op een daartoe ingericht bedrijven-terrein te vestigen.

De toegesneden lijst is tevens getoetst aan de gedeeltelijke ligging in het grondwaterbeschermingsgebied.

Indeling

De staat "bedrijfstypen: bedrijven" omvat de bedrijfstypen met de desbetreffende SBI-codes. Voor elk bedrijfstype zijn kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk weergegeven. De weergegeven kenmerken zijn van toepassing op 'gemiddelde', moderne bedrijven binnen een bedrijfstype. Hierbij is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. Het komt echter ook voor dat bedrijven opslagen of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven. Voor die gevallen is de staat "bedrijfstypen: opslagen en installaties" opgesteld.

Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaarde normen houden.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

- Het betreft 'gemiddelde' nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype.
- Het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer.

De afstand geldt in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De volgende afstanden worden gehanteerd: 10, 30, 50, 100, 200, 300, 500, 700, 1000, 1500m.

Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter C van continu opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het desbetreffende bedrijfstype continu dag en nacht in bedrijf zijn met die activiteiten die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau.

Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter Z van zonering opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (IVB) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen.

De afstand voor het gevaar houdt verband met de mogelijke gevolgen van brand, explosies en de verspreiding van schadelijke stoffen voor mensen in de omgeving van bedrijven. Dit gevaar staat gelijk aan het begrip 'externe veiligheid'.

Grootste afstand

In een aparte kolom is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar in de staat opgenomen. Van deze grootste afstand is de zogenaamde categorie afgeleid.

Categorie

De zogenaamde categorie loopt uiteen van 1 tot en met 6 en is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 0 of 10 m;
- categorie 2: grootste afstand 30 m;
- categorie 3.1 en 3.2: grootste afstand 50 en 100 m;
- categorie 4.1 en 4.2: grootste afstand 200 en 300 m;
- categorie 5.1, 5.2. en 5.3: grootste afstand 500, 700 of 1000 m;
- categorie 6: grootste afstand 1500 m.

Toevoeging letter D: divers

Bij de bepaling van de afstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is telkens uitgegaan van een 'gemiddeld' modern, nieuw bedrijf met gebruikelijke voorzieningen. Er zijn echter ook bedrijfstypen, waar binnen individuele bedrijven een grote diversiteit bestaat. Dit dient tot uitdrukking in de afstanden te komen. In die gevallen is in de staat de letter D van 'divers' opgenomen.

Indices voor verkeer en visuele hinder

De aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt uiteen van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geen of geringe emissie of hinder;
- 2: potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
- 3: potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

Daarbij is bij verkeer onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Indices bodem

B. bodemverontreiniging

De letter B is opgenomen indien een gemiddeld bedrijf binnen het genoemde bedrijfstype een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

Indices lucht

L: luchtverontreiniging

Uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht kan in planologisch opzicht relevant zijn. Indien dit aspect relevant kan zijn in relatie tot de in de staat genoemde grootste afstand, is de letter L vermeld. Er kunnen dan overwegingen zijn om de genoemde afstand te verhogen.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de staat gebruikt:

- niet van toepassing of niet relevant
- < kleiner dan
- > groter
- = gelijk aan
- cat categorie
- e.d. en dergelijke
- kI, klasse
- n.e.g. niet elders genoemd
- o.c. opslagcapaciteit
- p.c. productiecapaciteit
- p.o. productieoppervlak
- b.o. bedrijfsoppervlak
- v.c. verwerkingscapaciteit
- u uur
- d dag
- w week
- j jaar
- B bodemverontreiniging
- C continu
- D divers
- L luchtverontreiniging
- Z zonering
- R risico (besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
- V vuurwerkbesluit van toepassing

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS	STOF	INDICES							
	nummer		GEUR		GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-												
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
16		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
181		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
181129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	

[illegible]

[illegible]

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-												
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2	1 P	1		
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
63,69tm71,73,74, 77,78,80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
63,69tm71,73,74, 77,78,80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8621,8622,8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
37,38,39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
382	C0	Composteerbedrijven:										
382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-	DIVERSE ORGANISATIES										
94	-	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
591,592,601,602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2	2 G	1	B	L
96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9313,9604		Fitnesscentra, badhuizen en	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		INDICES							
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-												
		sauna-baden										
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2 Overzicht aan huis verbonden bedrijven en -beroepen

Bijlage 3. bij de regels

Overzicht consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid (aan huis gebonden bedrijven) en aan huis gebonden beroepen

Bij de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid valt te denken aan:

- 1 autorijschool (geen theorie)
- 2 bloemschikker
- 3 computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
- 4 decorateur
- 5 fietsenreparateur
- 6 fitness-studio
- 7 fotograaf
- 8 goud- en zilversmid
- 9 glazenwasser
- 10 hoedenmaker
- 11 hondentrimmer
- 12 instrumentenmaker
- 13 kaarsenmaker
- 14 kapper
- 15 klompenmaker
- 16 koeriersdienst
- 17 lijstenmaker
- 18 loodgieter
- 19 meubelmaker
- 20 muziekinstrumentenmaker
- 21 nagelstudio/pedicure
- 22 pottenbakker
- 23 prothesemaker
- 24 reisorganisatie (kleinschalig)
- 25 reparatie van kleine consumentenartikelen
(antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
- 26 schoonheidsspecialist
- 27 traiteur
- 28 tv/radio reparateur
- 29 zadelmaker

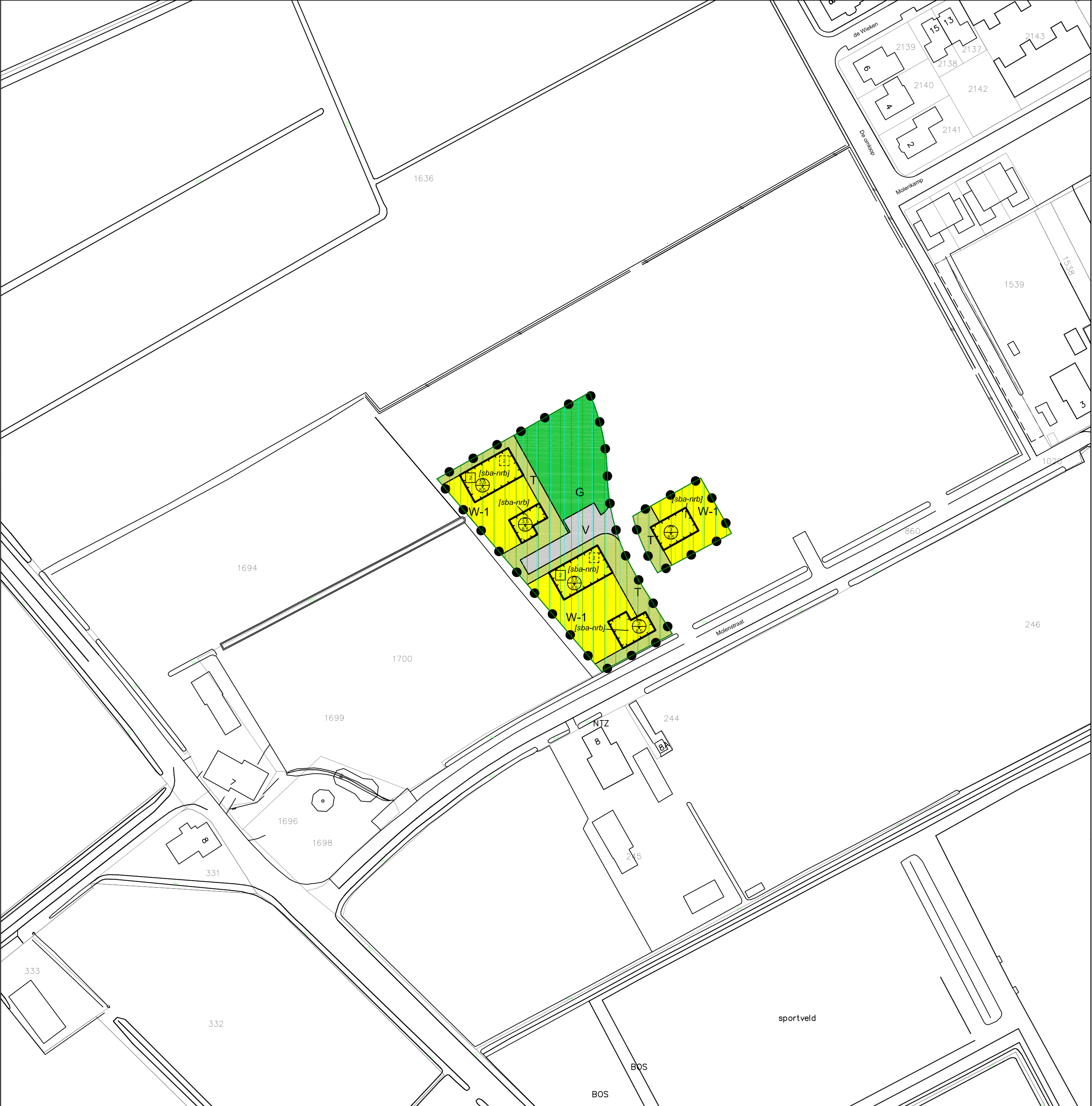
Deze lijst is niet uitputtend. Echter het uitgangspunt bij deze activiteiten moet zijn dat het woonkarakter niet wezenlijk mag worden aangetast.

Door de kamers van koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als aan huis gebonden beroepen (vrije beroepsbeoefenaars), gelden. Dit zijn:

1. adviseur
2. advocaat
3. accountant-administratieconsulent
4. alternatieve genezer
5. belastingconsulent
6. bouwkundig architect
7. dierenarts
8. fysiotherapeut
9. gerechtsdeurwaarder
10. huidtherapeut
11. huisarts
12. interieurarchitect
13. juridisch adviseur
14. kunstenaar
15. logopedist
16. makelaar
17. medisch specialist
18. notaris
19. oefentherapeut Cesar/Mensendieck
20. organisatieadviseur
21. orthopedagoog
22. psycholoog
23. redacteur
24. registeraccountant
25. stedenbouwkundige
26. tandarts
27. tandartsspecialist
28. tolk
29. tuin- en landschapsarchitect
30. verloskundige

Een beroep dat hier niet op voorkomt, geldt in beginsel niet als 'aan huis gebonden beroep (vrij beroep)', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

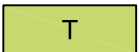
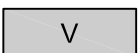
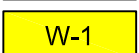
Ook gastouderopvang kan worden aangemerkt als een aan huis gebonden beroep.



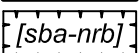
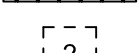
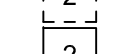
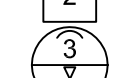
Plangebied

 Sint Jans klooster Molenkampen III herziening

Enkelbestemmingen

-  Groen
-  Tuin
-  Verkeer
-  W-1 Wonen - 1

Aanduidingen

-  milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
-  vrijwaringszone - molenbiotoop
-  bouwvlak
-  specifieke bouwaanduiding - nokrichting b
-  maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden
-  maximum aantal wooneenheden
-  maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Steenwijkerland
Sint Jans klooster Molenkampen III
herziening
Bestemmingsplan



project	20160230		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	25-10-2016
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	04-04-2016
idn	NL.IMRO.1708. STJMolenkIIIIBPH-0001		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl