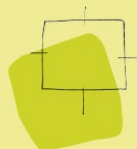


bestemmingsplan De Kleine
Plantage te Eenrum

ontwerp



gemeente
Het Hogeland



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

De Kleine Plantage te Eenrum

ontwerp 7 april 2022

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Woongebied	13
Artikel 4	Waarde - Landschap	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 5	Anti - dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 11	Overige regels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 12	Overgangsrecht	33
Artikel 13	Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.1966.DeKleinePlantage-ON01 van de gemeente Het Hogeland;

1.2 bestaand:

bestaand op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

1.3 aan- en uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep genoemd in de Lijst van toegestane beroepen en bedrijven (als Bijlage 2 bij deze regels opgenomen) dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat gericht is op het verlenen van diensten;

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.9 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.10 bijgebouw:

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

1.11 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;

1.12 bouwperceel:

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

1.13 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.14 bouwwerk:

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

1.15 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.16 gebouw:

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

1.17 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.18 hoofdgebouw:

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

1.19 kamerverhuur:

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet vallende onder het begrip logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling;

1.20 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.21 kap:

een afdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.22 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, berg- en bezinkbassins, telefooncellen en zendmasten;

1.23 overkapping:

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

1.24 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien in of op het water wordt gebouwd:

1. het Normaal Amsterdams Peil;

1.25 risicovolle inrichting:

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

1.26 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.27 voorgevel:

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

1.28 voorgevelrooilijn:

langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

1.29 vuurwerkbedrijf:

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

1.30 windturbine:

door wind aangedreven molen die wordt gebruikt voor de productie van elektriciteit;

1.31 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid;

1.32 woning / wooneenheid:

een gedeelte van een gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huisvesting in het gebouw is ondergebracht;

1.33 woonhuis:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat bij een lessenaarskap de laagste snijlijn als goothoogte wordt aangemerkt;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse bouwperceelgrens;

2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woonhuis, waaronder ook het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan 10;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. ontsluitingsweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- met de daarbij behorende:
- g. tuinen, erven en terreinen;
 - h. gebouwen en overkappingen;
 - i. overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. bouwwerken dienen te voldoen aan de nadere eisen van het Beeldkwaliteitsplan', als opgenomen in Bijlage 1 bij de regels.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte gebouwen per bouwperceel bedraagt niet meer dan op pagina 10 van Bijlage 1 (Beeldkwaliteitsplan) bij deze regels gegeven oppervlaktemaat, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestand 1' de oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestand 2' de oppervlakte niet meer bedraagt dan bestand;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de toegestane oppervlakte van gebouwen met 40 m² wordt verkleind ten opzichte van hetgeen op pagina 10 van Bijlage 1 (Beeldkwaliteitsplan) bij deze regels bepaalde ten aanzien van de oppervlaktematen indien sprake is van een hoogteaccent als bedoeld op pagina 10 van Bijlage 1 (Beeldkwaliteitsplan) bij deze regels;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op pagina 10 van Bijlage 1 (Beeldkwaliteitsplan) bij deze regels gegeven goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestand 1' voor het bestaande hoofdgebouwen geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan bestand indien deze goot- en bouwhoogte meer bedraagt dan de op pagina 10 van Bijlage 1 (Beeldkwaliteitsplan) bij deze regels gegeven aangegeven goot- en bouwhoogte en voor nieuw te bouwen aan- en uitbouw en bijgebouwen geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan de op pagina 10 van Bijlage 1 (Beeldkwaliteitsplan) bij deze regels gegeven goot- en bouwhoogte;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestand 2' de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan bestand;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestand 1' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestand 2' is uitsluitend de bestaande kapvorm toegestaan;
- d. de breedte van het aangezicht van een gebouw c.q. gebouwen per bouwperceel bedraagt niet meer

dan de diepte van een gebouw c.q. gebouwen, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' de breedte van het aangezicht van een gebouw c.q. gebouwen per bouwperceel meer bedraagt dan de diepte van een gebouw c.q. gebouwen indien deze achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' de breedte van het aangezicht van een gebouw c.q. gebouwen per bouwperceel meer bedraagt dan de diepte van een gebouw c.q. gebouwen;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3,00 m.

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwde erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m.

3.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en de afmetingen van de bebouwing, in het bijzonder de kap- of dakvorm van hoofdgebouwen, de minimale goot- en/of bouwhoogte en de plaats van gebouwen en overige bouwwerken waaronder ook begrepen erfafscheidingen waarbij het Beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels, het uitgangspunt is, met het oog op:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. externe veiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

- a. In combinatie met de woonfunctie worden toegevoegde functies in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep passend geacht onder de volgende voorwaarden:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel, met dien verstande dat:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m²;
 2. er vinden geen vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet Milieubeheer plaats;
 3. geen andere dan de gebruiker van de woning het aan-huis-verbonden beroep uitoefent;
 4. indien personen aan huis worden ontvangen (klanten/patiënten/leerlingen) dit beperkt blijft tot niet meer dan twee personen per consult;
 5. het gebruik levert geen ernstige hinder voor het woonmilieu op, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep, vindt geen detailhandel plaats;
 7. het gebruik ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plekke.

Met het oog op het gestelde in de onder 5° en 7° kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen in de vorm van een beperking van de activiteiten, ruimtelijke uitstraling of ten aanzien van het creëren van parkeerruimte op eigen erf dan wel het leveren van een bijdrage aan een goede parkeermogelijkheid in de omgeving van het aan-huis-verbonden beroep.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de beeldkwaliteitseisen conform

het in Bijlage 1 (Beeldkwaliteitsplan) bij deze regels opgenomen beeldkwaliteitsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Hieronder wordt ook verstaan het in acht nemen van de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van erfafscheidingen.

- b. In afwijking van het onder sub a bepaalde mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van twaalf maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de laatste woning uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de beeldkwaliteitseisen conform in Bijlage 1 (Beeldkwaliteitsplan) bij deze regels opgenomen beeldkwaliteitsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.4.3 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - compost uitgesloten' voor de opslag van compost.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het bepaalde in lid 3.4.3, sub b, in die zin dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel, met dien verstande dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m²;
- b. het bedrijvigheid betreft die is opgenomen in de Lijst van toegestane beroepen en bedrijven (Bijlage 2 bij deze regels) of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
- c. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van Wet milieubeheer plaatsvinden;
- d. de gebruiker van de woning, uitsluitend aangevuld met één of twee ondersteunend personeelsleden, zelf in het aan-huis-verbonden bedrijf werkzaam is;
- e. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
- f. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden bedrijf, geen detailhandel plaatsvindt;
- g. het gebruik ten behoeve van het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plekke.

Met het oog op het gestelde in sub f en g kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen in de vorm van een beperking van de activiteiten, ruimtelijke uitstraling of ten aanzien van het creëren van parkeerruimte op eigen erf dan wel het leveren van een bijdrage aan een goede parkeermogelijkheid in de omgeving van het aan-huis-verbonden bedrijf.

Artikel 4 Waarde - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarde. De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in Artikel 3 (Woongebied) genoemde gronden worden geen gebouwen worden opgericht, anders dan de gebouwen die op grond van sublid 3.2.2 zijn toegestaan. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

Het bouwen van een windturbine is niet toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur, anders dan de verhuur die in het begrip woning is begrepen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals een pension, anders dan bestaand.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

8.1.1 Algemeen

De voor 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van openheid met het oog op een vrije windvang en het zicht op de molen.

8.1.2 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en hoogte van de bebouwing teneinde aantasting van de vrije windvang en het zicht op de molen te voorkomen.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van opgaande beplanting met een groeihoogte van meer dan de stellinghoogte van de molen.

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor het vervangen van opgaande beplanting, mits de groeihoogte niet meer bedraagt dan die van de bestaande beplanting.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet op reclamemasten van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6,00 m bedraagt, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m, mits:
 1. uit onderzoek is gebleken dat nieuwe antenne-installaties niet op bestaande masten (site-sharing) of op bestaande bouwwerken, zoals windturbines, hoogspanningsmasten en gebouwen kunnen worden geplaatst;
 2. de locatie op een bedrijfsterrein ligt en indien dit niet mogelijk is een locatie wordt gezocht aansluitend bij verticale hoogte-elementen;
 3. is aangetoond dat de gevraagde locatie het meest effectief is in verband met dekking en capaciteit;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, de milieusituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden;

Ten aanzien van de afwijkingen bedoeld onder sub a t/m e geldt dat de bedoelde afwijkingen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, landschappelijke en cultuurhistorische waarden (waaronder karakteristieke gebouwen) of de verkeersveiligheid.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen in die zin dat:

- a. het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden wordt aangebracht, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Bij het bepalen van het aantal of de oppervlakte van de parkeerruimte wordt uitgegaan van gangbare maatvoering, zoals opgenomen in de tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning actuele publicaties van het CROW.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en sub b moeten na de realisatie in stand worden gehouden.
- d. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a en sub b of de bepalingen:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsregels bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsregels 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 sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na 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. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Kleine Plantage te Eenrum'.

