

Planregels

Bestemmingsplan Oostdijk 7a

Gemeente Beemster

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Wonen	15
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorie	18
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9	Algemene bouwregels	22
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 12	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 13	Overgangsrecht	26
Artikel 14	Slotregel	27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan “Oostdijk 7a” met identificatienummer NL.IMRO.0370.2015BPOostdijk7a-ON01 van de gemeente Beemster;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 de verbeelding:

de verbeelding bestaande uit het blad met het nummer NL.IMRO.0370.2015BPOostdijk7a-ON01 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.4 aanbouw:

een gebouw met een primaire woonfunctie dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan-huis-verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat is gericht op het verlenen van diensten; de bedrijfsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat is gericht op het verlenen van diensten; de beroepsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.9 achtererfgebied:

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

1.10 agrarisch bedrijf:

een aan het buitengebied gebonden bedrijf groter dan 10 NGE, waar uitsluitend of in hoofdzaak door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren producten worden voortgebracht, waaronder mede wordt verstaan de met die activiteiten qua aard vergelijkbare activiteiten zoals paarden fokken/melken;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

het in de regels of op de kaart aangegeven percentage van een bouwvlak, of indien geen bebouwingsgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met gebouwen, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.13 bed and breakfast:

een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie zonder eigen kookvoorziening die zich met name richt op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken; de indeling en invulling van de kamers is sterk afhankelijk van de bestaande bebouwing;

1.14 bedrijfswoning:

een woning liggend op een erf of terrein van een (agrarisch) bedrijf, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één of meer personen wiens/wier huisvesting daar, gelet op de bestemming en bedrijfsvoering van het bedrijf, noodzakelijk is;

1.15 bestaand:

- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 cultuurhistorische waarden:

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

1.27 detailhandel:

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

1.28 erker:

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, en ondergeschikt is aan de woning;

1.29 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.30 gebouw:

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

1.31 gevellijn:

aanduiding van de achtergevel en de verlengde lijn van de (stolp)woning;

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 kamperen:

- a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk dat ter beschikking is gesteld voor het houden van een recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een recreatiewoning;
- b. het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.34 kampeermiddelen:

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, alsmede trekkershutten en demontabele verblijfsaccommodaties; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.35 manege:

een bedrijf dat gericht is op de beoefening van de paardensport in combinatie met één of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine, foyer en dergelijke), logies en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen;

1.36 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.37 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);

1.38 onderkomen:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken – voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken, alsook tenten;

1.39 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.40 overkapping:

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

1.41 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.42 paddock:

een ruimte waar één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen, waarbij de ondergrond niet aangetast of verstevigd wordt;

1.43 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.44 prostitué/prostitutiee:

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.45 prostitutie:

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

1.46 raamprostitutie:

een seksinrichting waarbij de prostitué/prostitutiee vanachter de ramen door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie beweegt, uitnodigt dan wel aanlokt;

1.47 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke gebouw dan wel onderkomen waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.48 sekswinkel:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

1.49 statische opslag:

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

1.50 stolpwoning:

van oorsprong voor agrarisch doel (inclusief wonen) opgericht gebouw op een vierkante plattegrond, bestaande uit één bouwlaag met pyramidaal dak, dat rust op een constructie van poeren en dwarsbalken;

1.51 straatprostitutie:

op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke plaats, door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.52 thuiswerk:

degene die thuis prostitutie bedrijft en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. het werk vindt uitsluitend plaats in de eigen woning, waar hij of zij ook volgens het bevolkingsregister staat ingeschreven;
- b. werving van klanten gebeurt uitsluitend langs informele weg, adverteren mag slechts incidenteel;
- c. aan de buitenkant van het perceel mag niet blijken dat er prostitutie wordt bedreven;
- d. er mag door anderen of andere bewoners van de woning geen prostitutie worden bedreven;
- e. er mag geen sprake zijn van overlast of aantasting van het woon- of leefklimaat;

1.53 trekkershut:

een trekkershut is een houten blokhut met een maximale grootte van 30 m², die dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten;

1.54 uitbouw:

een gebouw met een primaire woonfunctie dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.55 voorgevel:

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

1.56 woning:

een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 het peil

De hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of, indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door het bevoegd gezag vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen 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 van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven;
- b. de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- c. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding ‘pad’;
- d. paardenbak ter plaatse van de aanduiding ‘rijbak’;
- e. paddock ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – paddock’;
- f. erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

- a. op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwregels voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende hoofdgebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
 1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

3.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van landhekken als bedoeld onder g;
- b. de bouwhoogte van een voedersilo mag niet meer dan 15 meter bedragen en de bouwhoogte van een mestsilos mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in het achtererfgebied mag maximaal 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- f. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder bedragen dan 3,6 meter;
- g. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend landhekken met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 meter worden gebouwd;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘pad’ is een toegangspoort toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden;
 2. de bouwhoogte van de poort mag niet meer dan 4 meter bedragen.
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘rijbak’ is het toegestaan een paardenbak te ontwikkelen, waarbij de volgende regels gelden:
 1. ter plaatse van de aanduiding ‘rijbak’ is maximaal één paardenbak toegestaan;
 2. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 3. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
 4. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 5 meter.

- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paddock' is het toegestaan een paddock te ontwikkelen, waarbij de volgende regels gelden:
1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paddock' is maximaal één paddock toegestaan;
 2. de afmetingen van een paddock mag niet meer bedragen dan 15 bij 22,5 meter;
 3. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
 4. de ondergrond van een paddock mag niet aangetast of verstevigd worden.

3.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b voor het buiten het bouwvlak oprichten van een mestsilo met een maximale inhoud van 3.000 m³ mits:

- a. wordt aangetoond dat daarvoor binnen het bouwvlak geen ruimte is of vanwege milieuhygiënische redenen niet mogelijk is;
- b. de afstand tot het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50 meter;
- c. de bouwhoogte van een mestsilo mag niet meer dan 5 meter bedragen en de landschappelijke waarden van de droogmakerij niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Als strijdig gebruik wordt aangemerkt:

- a. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen van welke soort dan ook, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen voor statische opslag, voor zover deze opslag meer ruimte inneemt dan 1.000 m², alsmede het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. gebruik als kampeerterrein;
- d. het geplaatst hebben van mobiele kampeermiddelen buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
- e. gebruik als manege;
- f. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- g. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van bosbouw;
- i. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van veredelingsactiviteiten voor zover de veredelingsactiviteiten meer ruimte innemen dan 750 m².

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan landschappelijke en agrarische belangen, een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het kampeerterrein mag uitsluitend worden gebruikt gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
- b. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 20;
- c. een standplaats dient minimum oppervlakte te hebben van 120 m²;

- d. per standplaats mogen maximaal één kampeermiddel en maximaal twee bijzettentjes worden geplaatst;
- e. per kampeerterrein mogen niet meer dan zes standplaatsen worden ingenomen door demontabele verblijfsaccommodaties;
- f. per kampeerterrein mag niet meer dan één standplaats worden ingenomen door één trekkershut;
- g. de oppervlakte van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 5.500 m²;
- h. het kampeerterrein dient binnen het bouwvlak gesitueerd te zijn. Indien daar onvoldoende ruimte beschikbaar is, mag ten hoogste 1.500 m² buiten het bouwvlak worden gesitueerd, waarbij het aanvullende kampeerterrein zijdelings direct aansluit op de grens van het agrarische bouwvlak;
- i. sanitaire en andere voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsgebouwen in het agrarische bouwvlak;
- j. het inrichten of hebben van een kleinschalig kampeerterrein mag niet gepaard gaan of gevolgd worden door uitbreiding van het bouwvlak vanwege de oorspronkelijke bestemming;
- k. het kleinschalig kampeerterrein en de daarbij behorende parkeervoorzieningen dienen gesitueerd te zijn achter de achtergevelrooilijn van de agrarische bedrijfswoning;
- l. de afstand van een trekkershut vanaf de gevellijn mag niet meer dan 18 meter bedragen;
- m. de inrichting van het kampeerterrein dient plaats te vinden conform een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- n. gedurende de periode van 1 november tot en met 28 of 29 februari mogen geen kampeermiddelen of demontabele verblijfsaccommodaties worden geplaatst.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'pad'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. op deze gronden mogen uitsluitend erkers aan aanliggende woningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad' is een toegangspoort toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden;
 2. de bouwhoogte van de poort en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 4 meter bedragen.

4.2.2 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken (erkers)

Voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels:

- a. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
- b. de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning.

4.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. uitsluitend op het achtererf mag worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Tuin" wijzigen in de bestemming "Wonen" voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid lid 5.3, ten behoeve van het van vorm veranderen en/of vergroten van het bouwvlak van de aanliggende woning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming "Tuin" mag niet worden verkleind.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
- b. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding ‘pad’;
- c. paardenbak ter plaatse van de aanduiding ‘rijbak’;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken;
- e. erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van deze bestemming en aanduidingen bouwwerken worden gebouwd.

5.2.2 Bouwregels voor woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend een stolpwooning worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van de stolpwooning mag niet minder dan 225 m² (15 x 15 meter) en niet meer dan 400 m² (20 x 20 meter bedragen);
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

5.2.3 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- b. bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen.

5.2.4 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘pad’ is een toegangspoort toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden;
 2. de bouwhoogte van de poort en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘rijbak’ is het toegestaan een paardenbak te ontwikkelen, waarbij de volgende regels gelden:
 1. ter plaatse van de aanduiding ‘rijbak’ is maximaal één paardenbak toegestaan;
 2. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 3. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;

4. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 5 meter.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting

Op deze gronden mag slechts een stolpwoning worden gebouwd, nadat de aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen zijn verwijderd en de bodemkwaliteit geschikt is bevonden voor het beoogde gebruik.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2.2, sub a ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast op gronden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- b. de goothoogte van de stolpwoning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis

Een stolp en de bijbehorende bouwwerken op gronden als bedoeld lid 5.2.3 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende stolpwoning en de bijbehorende bouwwerken;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende stolpwoning behorende gronden geen buitenopslag plaatsvindt van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- e. in de omgeving van de betreffende stolpwoning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van een bed and breakfast, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bed and breakfast mag uitsluitend worden gerealiseerd in een stolpwoning die permanent is en blijft bewoond door de hoofdgebruiker van het perceel en/of in de bijbehorende bouwwerken;
- b. de bed and breakfast aan niet meer dan 8 personen gelijktijdig nachtverblijf verschaft;
- c. parkeren ten behoeve van de bed and breakfast plaats heeft op eigen terrein;
- d. indien de bed and breakfast (deels) wordt gerealiseerd in een bijgebouw, mag er geen onaanvaardbare verkeerssituatie optreden, waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met parkeerplaatsen, maar ook met de capaciteit van de weg;
- e. het gebruik van de woning als bed and breakfast moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming “Wonen” wijzigen in de bestemming “Tuin” voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige stolpwoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van het van vorm veranderen van het bouwvlak van de aanliggende stolpwoning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming “Wonen” mag niet worden verkleind.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Cultuurhistorie” aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het Unesco Werelderfgoed.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de overige onderliggende bestemming worden gebouwd met in acht name van aanwezige cultuurhistorische waarden.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij afwijking van de bouwregels of bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid bevoegd, nadere eisen te stellen:

- a. opdat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport overlegt waaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld en met deze waarden actief rekening wordt gehouden;
- b. alvorens de afwijking wordt verleend, advies wordt ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in de in dit plan bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde en niet zijnde werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zijnde:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven, vergraven of dichten van waterlopen;
- d. het beplanten, aanbrengen van houtgewas op en bebossen van gronden, die ten tijde van het kracht worden van dit plan als niet zijnde beplant met houtgewas of niet als bosgronden konden worden aangemerkt;
- e. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

6.4.2 Toetsingscriterium

Het bevoegd gezag verleend een vergunning zoals bedoeld in lid 6.4.1 als voldoende is gebleken dat de gevolgen daarvan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij niet onevenredig aantast, of dat de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet verkleind worden.

6.4.3 Advisering

Alvorens te beslissen over de vergunning wordt door het bevoegd gezag zo nodig advies gevraagd van een daartoe aangewezen beoordelingscommissie van deskundigen.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en bescherming van waterkeringen;
- b. waterstaatsdoeleinden;
- c. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de verbeelding.

7.2 Bouwregels

De volgende bouwregels zijn van toepassing:

- a. op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve waterstaatsdoeleinden;
- b. voor het bouwen ten behoeve van waterstaatsdoeleinden geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 2 meter;
- c. voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen geldt dat dit:
 1. overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
 2. niet ten koste gaat van het gebruik van de gronden als waterstaatsdoeleinden;
 3. overleg heeft plaats gevonden met en toestemming is gegeven door de beheerder van de gronden die zijn aangewezen voor waterstaatsdoeleinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Aangrenzende percelen

Het is verboden op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, sekswinkel, thuiswerk, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsregel voor 10% afwijken maten, afmetingen en percentages

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

11.2 Afwijkingsregels gebouwen, geen (stolp)woning zijnde

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

11.3 Afwijkingsregels voor vervangende nieuwbouw

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het overschrijden van de voorgeschreven bouwregels voor woningen ten behoeve van een vervangende woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking van de goothoogte en voorgevelbreedte voor woningen mag niet meer dan 60 cm bedragen;
- b. onverminderd het bepaalde sub a mag de inhoud van de woning niet meer dan de bestaande inhoud van de woning of maximaal 750 m³ bedragen.

11.4 Voorwaarden

De afwijkingen van dit artikel kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de mogelijkheden tot behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Andere wettelijke regelingen

Waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

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 eenmalig in afwijking van lid 13.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 13.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 13.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 13.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Oostdijk 7a".