

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Agrarisch	8
Artikel 4	Bedrijventerrein	10
Artikel 5	Groen	13
Artikel 6	Verkeer	15
Artikel 7	Water	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 12	Overgangsrecht	23
Artikel 13	Slotregel	24
Bijlagen bij de regels		25
Bijlage 1	Inrichtingsplan	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Zevenhont Zuid' met identificatienummer NL.IMRO.1896.BP0073-OW01 van de gemeente Zwartewaterland;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, met uitzondering van houtteelt, en/of het houden van dieren;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingsgrens:

een op de verbeelding, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangewezen lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;

1.8 bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.9 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat noodzakelijk is voor de uitoefening van ter plaatse toegestane (bedrijfs)activiteiten, hieronder wordt geen bedrijfs- of dienstwoning verstaan;

1.10 bedrijfswoning:

een woning bij een bedrijf waarvan in ieder geval een bewoner een functionele binding met het bedrijf heeft.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitzondering van onderbouw en kapverdieping;

1.15 bouwperceel:

een stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 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;

1.18 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;

1.19 duurzaam gemeenschappelijke huishouding:

een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;

1.20 erf:

de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.21 extensieve dagrecreatie:

recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode, waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving;

1.22 gebouw:

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

1.23 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.24 gevaarlijke stoffen:

stoffen zoals gedefinieerd artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit;

1.25 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt en het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, waaronder in ieder geval melkrundvee, kalveren van melkvee tot 2 jaar, schapen, paarden en dieren die worden gehouden op biologische wijze (conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet) of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

1.26 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of het verstrekken van dranken en voedsel, overwegende ter plaatse te nuttigen en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;

1.27 huishouden:

een meerderjarige persoon die woont in een woning, of een groep van personen van wie er ten minste één meerderjarig is, die een duurzaam gezamenlijke huishouding voeren in een woning;

1.28 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;

1.29 kantoor:

een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, welke bestemd is of zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen;

1.30 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, telefooncellen en zendmasten;

1.31 openbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval;

1.32 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een eigen constructie met maximaal twee wanden;

1.33 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 aansluitende afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdtoegang;
- c. voor het bouwen van bouwwerken in, op of over het water: Nieuw Amsterdams Peil (NAP).
- d. een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

1.34 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd en/of gerepareerd, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.35 prostitutie:

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

1.36 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.37 representatieve zone:

een zone waar een hoogwaardige uitstraling wordt nagestreefd en waarbij geen sprake is van:

- a. de opslag van goederen, anders dan de opslag van goederen ten behoeve van bouw- en aanlegwerkzaamheden;
- b. het langdurig parkeren (> 4 uur) en laden en lossen van vrachtwagens en opleggers, met dien verstande dat dit wel is toegestaan indien dit plaatsvindt op meer dan 30 meter achter de voorgevel van het bedrijfsgebouw;
- c. overkappingen groter dan 10 m².

1.38 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarbij volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.39 seksinrichting:

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

1.40 verhard oppervlak:

oppervlak waar water niet kan infiltreren of geborgen wordt, zoals (gesloten) verharding en bebouwing;

1.41 voorgevel:

de naar de weg, eventueel voetpad, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel;

1.42 volumineuze goederen:

goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals goederen in bouw- en doe-het-zelf producten, automobielen, motorfietsen, boten, caravans, keukens, bruin- en witgoed, badkamers en sanitair e.d. alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen; onder rechtstreeks samenhangende artikelen wordt tevens begrepen inbouwapparatuur en tegels;

1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.44 woning:

een samenhangend complex van ruimten bestemd en geschikt voor de huisvesting van één huishouden;

1.45 zend-/ontvanginstallatie:

inrichting voor draadloze transmissie van telecommunicatie of andere signalen;

1.46 zonneweide:

een veld met zonnepanelen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:

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

2.2 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, luchtbehandeling- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

Schoorstenen op daken zijn aan te merken als ondergeschikte bouwdelen indien deze niet hoger zijn dan 2 m gemeten vanaf het dak.

2.3 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of de buitenzijde van overige niet-ondergeschikte bouwonderdelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 Algemene regels

Alle maten zijn in meters (m) en voor:

- oppervlakten in vierkante meters (m²);
- inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- verhoudingen in procenten (%).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. een zonneweide met bijbehorende voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonneweide', met dien verstande dat:
 1. een zonneweide is toegestaan voor een periode overeenkomstig de verleende vergunning (nr. Z2020-00012363).
- c. een tijdelijk gronddepot uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tijdelijk gronddepot', met dien verstande dat:
 1. de hoogte van het depot niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
 2. de omvang van het depot niet meer dan 30.000 m² mag bedragen;
 3. het gronddepot wordt opgeheven 2 jaar na ingebruikname.
- d. waterberging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - waterberging'; met daaraan ondergeschikt:
 - e. wegen, fiets-, bromfiets- en wandelpaden;
 - f. geluidwerende voorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. infrastructurele voorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
 - k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - l. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen; met de daarbij behorende:
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een zonneweide;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van zonnepanelen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. een hobbymatige paardrijbak is niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van (co)mestvergisting.

3.3.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het uitvoeren van bouwactiviteiten ten behoeve van de in lid 3.1 onder b genoemde functie, zonder de aanleg van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. Onder de a genoemde verplichting worden niet de landschapsmaatregelen langs de Roebollige Kreek verstaan, de aanleg van deze landschapsmaatregelen moeten uiterlijk 6 maanden na ingebruikname van de gronden of bouwwerken zijn afgerond;
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat:
 1. de verplichtingen geen betrekking hebben op het volgroeid moeten zijn van de aan te leggen landschapsmaatregelen;
 2. na aanleg van de landschapsmaatregelen moeten deze vervolgens in stand te worden gehouden.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tapijtindustrie' uitsluitend bedrijfsactiviteiten behorend bij tapijt-, kokos-, kunstgras-, vloermatten- en vloerenfabrieken; met daaraan ondergeschikt:
 - b. bijbehorende voorzieningen en kantoren;
 - c. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
 - d. wegen, fiets-, bromfiets- en wandelpaden;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen en water;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
- met dien verstande dat niet zijn toegestaan:
 - h. (volumineuze) detailhandel;
 - i. bedrijfswoningen;
 - j. tankstations;
 - k. risicovolle inrichtingen;
 - l. geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
 - m. zelfstandige kantoren;
 - n. zelfstandige horeca;
 - o. chemische industrie;
 - p. vuurwerkbedrijven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Gebouwen en overkappingen, niet zijnde bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, niet zijnde bedrijfswoningen, geldt dat:

- a. het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 70%;
- b. de afstand tot bouwperceelgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer dan 16 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van overkappingen ten hoogste 8 m bedraagt, in afwijking hiervan mag de bouwhoogte van overkappingen die aan een gebouw vast worden gebouwd, ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van dat gebouw bedragen, vermeerderd met 0,25 m;
- e. voor schoorstenen gelden de volgende regels;
 - 1. er zijn maximaal 3 schoorstenen toegestaan met ieder een hoogte van maximaal 35 m;
 - 2. voor overige schoorstenen geldt een hoogte van maximaal 18 m;
 - 3. de hoogten genoemd onder 1 en 2 worden gemeten vanaf peil.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat voor schoorstenen het bepaalde in lid 4.2.1, sub e geldt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *Afwijkingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de landschappelijke inpassing;
- gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid en brandveiligheid;
- parkeervoorzieningen;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 4.2.1, sub b:

met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m bedraagt;

lid 4.2.1, sub c:

met dien verstande dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen uitsluitend mag worden verhoogd, indien er een investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Indien het bebouwing grenzend aan de randen van het bedrijventerrein betreft moet de bebouwing tevens goed landschappelijk worden ingepast aan de zijde(s) die vanaf omliggende woongebieden worden waargenomen;

lid 4.2.2 sub b:

voor de bouw van antennes tot ten hoogste 30 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. opslag buiten het bouwperceel;
- b. opslag van goederen voor de voorgevel van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - representatieve zone', met dien verstande dat de opslag van goederen ten behoeve van bouw- en aanlegwerkzaamheden hier niet onder begrepen wordt.

4.4.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het uitvoeren van bouwactiviteiten ten behoeve van de in lid 4.1 onder a genoemde functie, zonder de aanleg van de landschapsmaatregelen onderdeel uitmakend van dwarsprofiel 6 conform het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan (pagina 3), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg van de overige landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- c. In afwijking van het bepaalde onder b is het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving toegestaan, mits 6 maanden na ingebruikname van de gronden of bouwwerken de aanleg van de landschapsmaatregelen is afgerond;
- d. In aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat:
 1. de verplichtingen geen betrekking hebben op het volgroeid moeten zijn van de aan te leggen landschapsmaatregelen;
 2. na aanleg van de landschapsmaatregelen moeten deze vervolgens in stand te worden gehouden.

4.4.3 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van een waterbergende voorziening van voldoende omvang conform het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede waterhuishoudkundige situatie;
- b. van een waterbergende voorziening van voldoende omvang is sprake indien per hectare verhard oppervlak binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' minimaal 800 m³ aan waterberging beschikbaar is.

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.5.1 *Afwijkingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat naar aard en omvang gelijk is te stellen met de daar genoemde bedrijven, mits dit bedrijf in vergelijking met de bedrijven geen grotere en/of onevenredige afbreuk doet aan het woon-, werk- en leefmilieu door hinder en/of gevaar.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets-, bromfiets- en wandelpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- e. recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie;
- f. educatief gebruik;
- g. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 om toe te staan dat een gebouw wordt gebouwd, onder voorwaarde dat:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

5.4.2 Voorwaarden

De in lid 5.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de parkeergelegenheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen;
 - b. fiets-, bromfiets- en wandelpaden;
- met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen, waaronder rotonden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;

met de daarbij behorende:

- j. bebouwing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. behoud en herstel van de aanwezige natuurwaarden;
- e. landschappelijke inpassing;
met daaraan ondergeschikt:
 - f. oeververbindingen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. openbare nutsvoorzieningen;
 - i. fiets-, bromfiets- en wandelpaden;
met de daarbij behorende:
 - j. bebouwing, waaronder bruggen en dammen met duikers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een brug mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een goede milieusituatie;
- d. de bescherming van de groenstructuur;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als dam zonder duiker;
- b. het gebruik van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting.

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

7.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning watergangen, vijvers en poelen te verondiepen.

7.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Wet natuurbescherming vastgesteld beheersplan;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. onderdeel uitmaken van het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van dit plan.

7.5.3 Voorwaarden

De in artikel 7.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
- b. geen sprake is van significant negatieve effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een speciale beschermingszone in het kader van Natura 2000.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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 gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het storten van puin- en afvalstoffen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, zand, grond en bodem specie, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering of toegestaan gebruik als genoemd in hoofdstuk 2;
- c. het gebruik van de gronden voor de stalling en/of opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en/of vaartuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan de landschappelijke inpassing, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte wordt verhoogt tot maximaal 10 m;
- d. de regels ten behoeve van de bouw van een zend-, ontvangst- en/of sirenemast, met een maximale bouwhoogte van 30 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing zal bedragen;
 2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
 4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.
- g. het bepaalde in het plan ten behoeve van de bouw van nutsvoorzieningen (niet geschikt voor bewoning) met een maximale inhoud van 50 m³ (voor gasdruk- en meetstations geldt een maximale inhoud van 15 m³) en een maximale bouwhoogte van 3,5 m;
- h. het bepaalde in het plan ten behoeve van windmolens op daken van gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m gerekend vanaf het dak.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren en laden en lossen

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of worden gebruikt wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien:
 1. voldaan wordt aan de parkeernormen opgenomen CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (of de op dat moment meest recente CROW publicatie);
 2. voldaan wordt aan de parkeernorm van 0,27 per 100 m² brutovloeroppervlak in geval van een bedrijf als genoemd in artikel 4.1 onder a.
- c. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten minimaal 2,50 m bij 5 m en maximaal 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - minimaal 3,50 m bij 5 m bedragen;
- d. 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 onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- e. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, b en d:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
 2. indien aangetoond kan worden dat minder dan de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is; of
 3. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimten, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

12.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan éénmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zevenhont Zuid' van de gemeente Zwartewaterland.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan