

Belt-Schutsloot, Woningbouw en rietloods Belterweg

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Bedrijf - Rietlandbeheer	12
Artikel 4	Verkeer	14
Artikel 5	Wonen	16
Artikel 6	Waterstaat - Waterlopen	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 8	Algemene bouwregels	23
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 12	Algemene procedureregels	27
Artikel 13	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 14	Overgangsrecht	29
Artikel 15	Slotregel	30
Bijlagen bij de regels		31
Bijlage 1	Ervenconsulentenadvies Het Oversticht	33
Bijlage 2	Overzicht aan huis verbonden beroepen en -bedrijven	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Belt-Schutsloot, Woningbouw en rietloods Belterweg' met identificatienummer NL.IMRO.1708.BSSWenRBelterwBP01-ON01 van de gemeente Steenwijkerland.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw/uitbouw:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

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

1.7 aan huis verbonden beroep:

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

1.8 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.9 agrarisch hobbymatig gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren met een omvang van maximaal 20 NGE.

1.10 ambachtelijk:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, ondergeschikt aan de woonfunctie. Wanneer deze activiteit in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen plaatsvindt, dient de omvang van de activiteit zodanig te zijn dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.13 bedrijf:

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

1.14 bedrijfsmatig:

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

1.15 beeldkwaliteit:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.16 begane grond:

het gedeelte van een gebouw dat gelijk is aan het natuurlijk oppervlak van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aansluitende maaiveld of de gemiddelde hoogte daarvan.

1.17 bestaand:

situatie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag:

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

1.21 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel 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.

1.22 bijgebouw:

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

1.23 botenhuis:

een gebouw ten behoeve van het aanleggen, afmeren en de stalling van boten.

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag:

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

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

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

1.30 bouwwerk:

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

1.31 brug

een vaste (of beweegbare) verbinding voor het verkeer tussen twee punten die door water gescheiden zijn.

1.32 buitenopslag/open opslag:

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke.

1.33 carport:

een bouwwerk met tenminste een dak en niet, of aan maximaal twee zijden van wanden voorzien, inclusief bestaande wanden.

1.34 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.35 dak:

een uitwendige scheidingsconstructie als bovenafsluiting van een bouwwerk.

1.36 detailhandel:

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

1.37 erf:

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

1.38 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.39 erker:

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

1.40 gebouw:

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

1.41 groothandelsbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.42 herdenkingsmonument:

een gedenkteken ter nagedachtenis van een gebeurtenis.

1.43 gevellijn:

de bouwgrens die (nagenoeg) gelijk loopt aan de as van de weg of het water waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg grenzende perceelsgrens, ofwel de gevellijn als aangeduid op de kaart.

1.44 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.

1.45 horeca:

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

1.46 kampeermiddel:

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

1.47 maaiveld:

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

1.48 nutsvoorzieningen:

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

1.49 oever:

de langs een vaarweg aanwezige natuurlijke oever of aangebrachte oevervoorziening met inbegrip van de daarvoor noodzakelijke verankering.

1.50 omgevingsvergunning:

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

1.51 onderbouw/kelder:

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

1.52 ondergeschikte functie:

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

1.53 opslag:

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

1.54 overig bouwwerk:

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

1.55 overkapping:

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

1.56 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;

- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP) of het ter plaatse geldende waterpeil.

1.57 prostitutie:

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

1.58 recreatieve bewoning:

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

1.59 schuurwoning:

een woning met de uiterlijke verschijningsvorm van een schuur.

1.60 seksinrichting:

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

1.61 steiger:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, aan een oever of kade, in of op het water, dat dient als afmeerplaats of terras.

1.62 vaartuig:

alle soorten van varende en drijvende voorwerpen welke gebezigd kunnen worden e/of ingericht zijn voor vervoer te water van personen en /of goederen waaronder mede vaartuigen dienende tot beoefening van de watersport of in gebruik ten behoeve van de sportvisserij, evenals vaartuigen dienende tot uitvoering van werkzaamheden onder in of boven water zoals baggermolens, zandbakken, vloten en drijvende inrichtingen, elevators, dokken, sleepboten, duwboten en daarmee gelijk te stellen vaartuigen alsmede woonschepen.

1.63 vloeroppervlak:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijgebouwen op de begane grond.

1.64 voorgevel:

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

1.65 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.66 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 het bebouwingspercentage:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.7 de horizontale diepte van een bouwwerk:

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

2.8 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.

2.9 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

2.10 de ondergeschikte bouwdelen:

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

2.11 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Rietlandbeheer

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Rietlandbeheer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rietteelt;
- b. rietopslag;
- c. visserij;

met daaraan ondergeschikt:

1. agrarisch hobbymatig gebruik;
2. perceelontsluitingswegen;
3. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 13.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Rietlandbeheer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming, zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak';

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

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

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

- a. per bouwvlak is maximaal één rietteeltbedrijf toegestaan;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 80% worden bebouwd;
- c. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. bedrijfsgebouwen zullen met een kap van minimaal 20° en maximaal 60° worden afgedekt;
- e. de goothoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 5,20 meter;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 9,30 meter;
- g. voor de maatvoering met betrekking tot bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 3.2.3.

3.2.3 Overige regels

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 6,00 meter, met uitzondering van:

1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter danwel de bestaande hoogte bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen, met toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 12.1, nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. instandhouding van omliggende waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, anders dan bedoeld in artikel 3.1;
- b. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- c. wonen;
- d. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- e. detailhandel (o.a. perifere detailhandel en detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen);
- f. groothandel, anders dan ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het toegestane gebruik;
- g. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- h. horeca;
- i. buitenopslag, behoudens het drogen van visnetten.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- 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 in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder inachtneming van de randvoorwaarden conform het in Bijlage 1 van de regels opgenomen ervenconsulentadvies, teneinde te komen tot een goede inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde in het eerste lid mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de randvoorwaarden conform het in Bijlage 1 van de regels opgenomen ervenconsulentadvies, teneinde te komen tot een goede inpassing.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde:
 1. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
 2. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
 3. behorende tot het straatmeubilair;
 4. ten behoeve van speelvoorzieningen;
 5. ten behoeve van afvalinzameling;
 6. kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
 7. voorwerpen betreffende de beeldende kunsten;
 8. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
 9. met sub 1 t/m 8 vergelijkbare bouwwerken;

met inachtneming van de volgende regels (4.2.2 tot en met 4.2.3).

4.2.2 Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

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

4.2.3 Overige regels

Voor het overige gelden de volgende regels:

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *Afwijken van de bouwregels ten aanzien van het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 ten aanzien van het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, welke niet vergunningsvrij zijn, met dien verstande dat:

- a. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- b. belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. de totale bouwhoogte van de antenne-installatie inclusief bebouwing niet meer dan 40,00 meter bedraagt.

4.3.2 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2, ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 *Wijziging in de bestemming 'Wonen'*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vergroting van een aan de bestemming 'Verkeer' grenzende tuin, met dien verstande dat:

- a. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de omliggende en bestaande woning(en) gegarandeerd kan worden;
- b. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. het woon- en leefklimaat;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond;
 - 5. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- d. bij het wijzigen in de bestemming 'Wonen' aan wordt aan het bepaalde in artikel 5 Wonen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

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

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. woningen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde bestemming;
- d. steigers;

met inachtneming van de volgende regels (5.2.2 tot en met 5.2.4).

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

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

- a. binnen het bouwvlak is de bouw van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend toegestaan als zij horen bij een binnen hetzelfde bouwvlak aanwezige woning;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. per bouwvlak bedraagt het aantal woningen niet meer dan één, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' alwaar twee-aaneengesloten woningen zijn toegestaan.
- d. de voorgevels van de woning worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevels van de woningen worden geplaatst evenwijdig aan de naar het water gekeerde bouwgrens zodanig dat de afstand tussen voorgevellijnen van naast elkaar gelegen woningen tenminste 1,50 meter bedraagt;
- e. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter;
- f. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 3,50 meter;
- g. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 10,50 meter, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' alwaar een bouwhoogte van 11 meter is toegestaan;
- h. woningen zullen worden afgedekt met een zadeldak, aan de kopse zijde(n) al dan niet voorzien van een wolfseind of een dakschild;

- i. woningen zullen met een kap van minimaal 50° en maximaal 55° worden afgedekt;
- j. de nokrichting is evenwijdig aan de lange zijde van het bouwvlak;
- k. voor de maatvoering van bijgebouwen wordt verwezen naar artikel 5.2.3;
- l. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 5.2.4.

5.2.3 Regels voor het bouwen van bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports en botenhuizen bedraagt maximaal:

<i>Oppervlakte bestaand bouwperceel</i>	<i>Toegestane oppervlakte bijgebouwen</i>
Bouwperceel tot 350 m ²	50 m ²
Bouwperceel van 350 m ² - 700 m ²	70 m ²

- b. de grond wordt voor maximaal 60% bebouwd;
- c. de afstand tot de perceelgrens dient tenminste 1,50 meter te bedragen;
- d. de afstand tot voorgevellijn dient tenminste 2,50 meter te bedragen;
- e. bijgebouwen zullen met een kap van maximaal 55° worden afgedekt;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- h. garages zullen geheel of gedeeltelijk tegen een gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- i. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 5.2.4.

5.2.4 Overige regels

Voor het overige gelden de volgende regels:

- a. steigers mogen worden gebouwd, mits:
 - 1. de breedte van een steiger niet meer dan 5,00 meter bedraagt;
 - 2. de lengte van een steiger niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- b. de carport wordt op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van een carport maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van een carport maximaal 20 m² bedraagt;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 2,00 meter mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen, met toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 12.1, nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

5.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 5.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. instandhouding van omliggende waarden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van woningen twee-aan-een

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2, ten behoeve van het bouwen van een twee-aaneenwoning, met dien verstande dat:

1. het bouwvlak wordt vergroot zodanig dat de westelijk grens 2,7 meter naar buiten wordt verplaatst en de noordelijke en de zuidelijke grens ieder 1,90 meter;
2. de regels voor twee-aaneenwoningen van toepassing zijn zoals omschreven in artikel 5.2.2.

5.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verkleinen van de dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2, ten behoeve van het verkleinen van de dakhelling tot 0°, met dien verstande dat:

- a. het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

5.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verhogen van de goothoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2, ten behoeve van het verhogen van de maximum goothoogte tot 4,20 meter ten behoeve van de bouw van schuurwoningen.

5.4.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 en artikel 5.2.3, ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. een woning wordt of twee-aaneenwoningen worden gebouwd met een aan de oostelijke zijde doorzalend dak;
- b. de oostelijke zijde van het bouwvlak ten hoogste 3,50 meter wordt verplaatst;
- c. de dakhelling van het lage deel van het doorzalend dak minimaal 20° en maximaal 25° is;
- d. bijgebouwen niet zijn toegestaan.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, anders dan bedoeld in artikel 5.1;

- b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 5.5.2;
- c. woningsplitsing;
- d. het samenvoegen van woningen;
- e. mantelzorg in de woning en/of in de bijgebouwen;
- f. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- g. detailhandel;
- h. horeca;
- i. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik anders dan bedoeld in artikel 5.1.

5.5.2 *Aan huis verbonden beroepen*

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

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

5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.5 ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden bedrijven (Bijlage 2 bij deze regels), met dien verstande dat:

- a. een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. de bestaande bouw mogelijkheden niet mogen worden verruimd;
- c. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en het artikel 5.5.2 genoemde nevenactiviteiten tezamen;
- d. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- e. er maximaal 2 personen werkzaam mogen zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- f. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet mag worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;

- g. er ten hoogste één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende bedrijf gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

5.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.5, ten behoeve van mantelzorg in de woning of in bestaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning en/of bestaande bijgebouwen maximaal in totaal 75 m² bedraagt, met dien verstande dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan het bepaalde in artikel 5.2.3;
- b. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- c. specifiek voor mantelzorg in bestaande vrijstaande bijgebouwen tevens de volgende regels gelden:
 - 1. het vrijstaande bijgebouw dient binnen een afstand van 25,00 meter van de woning te zijn gesitueerd en een ruimtelijke eenheid te vormen met de woning;
 - 2. realisatie van de afhankelijke woonruimte binnen de woning inclusief de aangebouwde bijgebouwen niet mogelijk is;
 - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefklimaat;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Waterstaat - Waterlopen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap.

6.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. van geringe omvang welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 3,50 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen van bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2, ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde of gebouwen binnen de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

- a. het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
- d. om het ondergrondse bouwwerk toegankelijk te maken is overschrijding van het bouwvlak toegestaan, mits de voorgevelrooilijn niet wordt overschreden;
- e. de regels van de betreffende bestemmingen zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf, voor zover daarvoor door de burgemeester geen gedoogtoestemming is verleend;
- c. straatprostitutie;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, tenzij de betreffende bestemming daarin wel uitdrukkelijk voorziet.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Meetverschillen

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

10.2 Functiewijzigingen onbebouwde gronden

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels voor een wijziging van het gebruik van onbebouwde gronden, zonder dat daarbij wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 1.000 m² mag bedragen;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijziging in de bestemming 'Natuur'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen van het plan wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van het realiseren van de ecologische (hoofd)structuur (EHS-POG), mits:

- a. de financiële middelen voor de aanleg van natuurgebied zeker zijn gesteld;
- b. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- c. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
- d. de bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is, dat bezwaren bestaan tegen het voorgestane gebruik;
- e. aangrenzende waarden en belangen, waaronder het agrarische belang, niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedure nadere eisen

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

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voorrangsregels

13.1.1 Voorrang dubbelbestemming

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Belt-Schutsloot, Woningbouw en rietloods Belterweg'.

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan Belt-Schutsloot, Woningbouw en rietloods Belterweg

Bijlage 1 Ervenconsulentenadvies Het Oversticht

bestemmingsplan Belt-Schutsloot, Woningbouw en rietloods Belterweg



Ervenconsulentadvies 1900 STW: Belt Schutsloot, Steenwijkerland

Datum : 26 november 2012

Kader : verplaatsing rietloods, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Fase : initiatief

Opgave

Rietteelt en Visserijbedrijf Lok V.O.F. wil graag haar bedrijf optimaal en duurzaam doorontwikkelen. De huidige locatie vormt hiervoor een belemmering. Het bedrijf is al generaties onlosmakelijk verbonden met Belt Schutsloot. De initiatiefnemer wil het bedrijf verplaatsen naar een perceel aan de zuidzijde van de weg. Dit perceel is nu in gebruik als opslag van een ander bedrijf.

De gemeente vraagt de ervenconsulent in reactie op de voorlopige aanvraag te adviseren over de landschappelijke inpassing en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, verwoord in ruimtelijke randvoorwaarden. Het advies wordt in de verdere planprocedure als input gebruikt voor het bestemmingsplan en zal later als toetsingskader worden gebruikt. In gezamenlijkheid wordt in een vervolgfase de zwaarte van de kwaliteitsinvestering bepaald.

Voor deze opgave is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing (ook wel genoemd de KGO). Wij zien voor deze opgave de mogelijkheid extra kwaliteit in te zetten op de erfinrichting van het terrein en de architectuur van de loods. Voor de architectuur gaat het om de keuze van het materiaal, de kleurstelling, en de detaillering. Ook de hoofdvorm is van belang, met name de architectuur van de kopgevel aan de zijde van de weg en de lengte-breedte verhouding van de loods als geheel. Voor de erfinrichting kan de extra kwaliteit gezocht worden in de hekwerken (erfscheiding), de verharding en de verlichting. De inrichting van het voorterrein bepaalt mede de sfeer van het gehele terrein. Een goede inpassing van de zijden van het perceel met een streekeigen beplanting draagt hier aan bij. Ook dit aspect nemen wij op in het advies. Dit zien wij als een basisinvestering.

Beleid

Provincie

Omgevingsvisie en kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In de omgevingsvisie wordt het gebied aangeduid als Kraggenlandschap, laagveengebied. Provincie Overijssel heeft de ambitie dit gebied te ontwikkelen tot een groot aaneengesloten (half)natuurlijk vaar- en recreatielandschap met hoge biodiversiteit. Het open karakter is zowel ruimtelijk als ook voor de weidevogels en ganzen van belang. Het gebied is juist zo waardevol door die openheid en door het eigen karakter. De kwaliteiten die het gebied heeft moeten daarom richtinggevend zijn, ook als het gaat om nieuwe ontwikkelingen. Inrichting en beheer moeten dus afgestemd zijn op behoud van de bestaande kwaliteiten. De rol die het bedrijf speelt in voor de natuurontwikkeling in het gebied is een belangrijke factor. Het gebied dankt zijn waarde aan de rietteelt. Het is daarom van belang om de mogelijkheid te benutten om een duurzame oplossing te vinden om zowel een toekomstbestendige bedrijfsvoering mogelijk te maken als recht te doen aan de unieke kwaliteiten van het landschap.

Gemeente

Landschapsonwikkelingsplan

In het landschapsonwikkelingsplan van gemeente Steenwijkerland wordt het gebied omschreven als Kraggenlandschap. Uitgangspunt is het behoud en de versterking van natuur met specifieke aandacht voor cultuurhistorische elementen. Voor Belt Schutsloot in het bijzonder geldt als uitgangspunt behoud en versterking historisch bebouwingslint.

Advies

Landschap en erfstructuur

Huidige situatie bedrijf

Het huidige bedrijf is gelegen in het lint, ten noorden van de Belterweg. Op het terrein staat een grote loods (deels over water) en ligt een buitenopslag. Het huidige bedrijf voegt zich qua schaal in het lint, maar loopt letterlijk 'tegen de grenzen op'. De gewenste overdekte opslagcapaciteit is te gering. Ook de loods is niet voldoende open en daarmee niet voldoende geschikt voor de opslag van riet. Losse (gedeeltelijk overdekte) opslag buiten de loods, doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het huidige terrein en haar directe omgeving. Buitenopslag doet ook afbreuk aan de kwaliteit van het riet als natuur- en cultuurproduct.



De verplaatsing is bedrijfsmatig en vanuit het oogpunt van duurzaamheid wenselijk. Het bedrijf is sociaal maatschappelijk en cultuurhistorisch gezien onlosmakelijk met de kern Belt Schutsloot en het unieke landschap van de Wieden Weerribben als geheel verbonden. Deze wijze van natuur- en landschapsbeheer geeft het gebied haar identiteit. Ook ruimtelijk zal verplaatsing kunnen bijdragen aan herstel van de kwaliteit van het landschap en de kern. Het bedrijf zou zich ook meer recreatief, educatief kunnen ontwikkelen.

De plaatsing van de loods op de nieuwe plek is te motiveren door het bredere belang dat gediend wordt als de het bedrijf ruimte krijgt om zich te ontwikkelen. Het gaat dan om:

- doorzetten van duurzame ontwikkelingen in de rietteelt
- de werkzaamheden vinden inpandig plaats waardoor de overlast voor de omgeving minimaal is:
- het bedrijf heeft een functie als het gaat om het in stand houden van het landschap en in het beheer van het landschap.
- logistiek is de aan en afvoer van riet op deze locatie goed te regelen.
- Het grote bouwvolume op deze plek aan de zuidzijde van het lint is acceptabel omdat een gebouw van dergelijke omvang voor een ruimtelijke acceptatie 'de ruimte om zich heen moet hebben'. Die ruimte is aanwezig aan de zuidzijde van het lint.

Gewenste locatie

Het toekomstige perceel is gelegen aan de zuidzijde van de kern Belt Schutsloot en maakt onderdeel uit van de lintbebouwing.

Kenmerkend is de opstreckende verkaveling met een afwisseling van percelen (weide en riet), sloten en enkele singels. Het gebied is weids. Het oogt natuurlijk. Los verspreid een natuurlijke opslag van berken, elzen. In groepjes op percelen of in rijen langs de sloot.

Verplaatsing van het bedrijf zal de aanblik van de zuidzijde van het lint beïnvloeden. Verplaatsing vraagt om de bouw van een grote loods met een verharding en hekwerk. Het volume met haar inrichting van het terrein zal zich manifesteren en zich niet vanzelfsprekend voegen op de plek.

De problematiek van 'het rietbedrijf' is niet nieuw. Aan de westzijde van de kern is enkele jaren geleden een nieuwe verzamelloods voor riet gebouwd. Het gebouw manifesteert zich als nieuw volume in het landschap, maar doet er als volume geen afbreuk aan. Dit komt omdat het grote gebouw zich door de eenvoud van het volume, de materialisering en de kleurstelling voegt in het weidse, natuurlijke landschap. De opslag op het buitenterrein, de invulling van het voorterrein en enkele architectonische details doen afbreuk aan deze kwaliteit (zie bijlage 2).

Een duurzame doorontwikkeling van het riet- en visbedrijf biedt potentie voor het gebied. Het meer zichtbaar maken van het bedrijf biedt mogelijkheden recreatief en educatief. Dit kan ook worden gezien als meerwaarde.

Landschappelijk gezien kan het bedrijf zich voegen op de nieuwe plek mits wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:

Landschap

- Behoud het natuurlijke, weidse karakter van het gebied.
- Behoud van het patroon van percelering, begrenzing met sloot of beplanting (in lijn of los)
- Behoud van de structuur van het dorpse lint, de haakse oriëntatie van de gebouwen hierin
- Behoud van de 'donkerte' van het gebied. Verlichting aanbrengen tegen de gevel, grondgericht en met lage intensiteit. Bij voorkeur met sensor.

Erfstructuur en erfinrichting

- De positie van het gebouw op de kavel in verhouding tot de maat van de kavel is bepalend voor de kwaliteit van het ruimtelijke beeld.
 - Afhankelijk van de hoogte van het gebouw is een afstand tot de perceelsgrens wenselijk: een breedte van minimaal twee maal de hoogte van de wanden. Voor deze loods van 5 meter hoog aan de zijde komt dit uit op minimaal 10 meter.
 - Ook aan de voorzijde is het wenselijk dat het gebouw, met een nok van ongeveer 10 meter, niet te dicht op de weg komt te staan. Ook hier uitgaan van twee maal de hoogte. Dit komt neer op een afstand van minimaal 20 meter. Het bijgebouw, wat lager is, kan binnen deze lijn gepositioneerd worden.



- De plattegrond van het gebouw (verhouding lengte breedte) is van invloed op de kwaliteit van het ruimtelijke beeld. Gezien de opstreckende verkaveling is het wenselijk een langwerpig volume te plaatsen. Uitgangspunt is dan wel dat er zeker 5 meter boven het water zal moeten worden gebouwd. De breedte van de loods wordt dan 25 meter, de lengte is een x-aantal maal de beukmaat van de roldeuren. Het wordt een smal en lang gebouw.
- De mate van verharding en het toegepaste materiaal en de kleurstelling is bepalend voor het beeld. Verharding in een donkere tint en in grote vlakken geeft een rustige indruk. Bijvoorbeeld toepassing van stelconplaat bij de loods aan de onbebouwde zijde van het perceel en de toegang naar het terrein. Een gedeelte van het voorterrein zou beklinderd kunnen worden, bijvoorbeeld nabij de educatie- en kantineruimte.
- Een transparante erfinrichting met aan de hoge zijde van de loods een aanplant van berken en elzen (in een lijn, niet op vaste afstand). Aan de lage zijde enkele losse bomen aan de zijde van het water, berken en elzen.
- Opslag binnen het volume, beperkt/tijdelijk op het achtererf achter de gevel.
- Groene, kleinschalige, aanblik van de voorzijde van het terrein. De invulling van het huidige terrein met de houten palen en de palen voor het drogen van de visnetten geeft het terrein een bijzonder karakter. Dit zou ook op deze locatie plaats aan kwaliteit toevoegen (zie bijlage 3).
- Een hekwerk is functioneel wenselijk voor afsluiting van het 'werkterrein'. Een eenvoudig spijlen hekwerk in zwart of antraciet aan de wegzijde is passend bij het functionele karakter van het erf (1.60 tot 1.80 hoog). Parkeren voor gasten op halfverharding of grasstenen langs de toerit tot het erf (haaks).
- Naamgeving in combinatie met het hekwerk, of bescheiden op de gevel aangebracht. Aanlichten is mogelijk mits ook bescheiden.

In bijlage 1 is een schets van het erf bijgevoegd.

Gebouwen

- Een eenvoudige hoofdvorm, ingetogen kleurstelling (bij voorkeur zwart, ook voor de deuren), een eenvoudige gevelindeling voegen zich in het natuurlijke, weidse landschap. Het hoofdvolume zoals ingediend voldoet qua vorm aan deze uitgangspunten.
 - Wij stellen als voorwaarde het gebruik van hout. In de welstandsnota wordt dit voor rietloodsen als uitgangspunt gesteld. Wij adviseren de toepassing van een stenen plint en een donkere kleurstelling.
 - Wij stellen als voorwaarde de educatie- en kantineruimte af te stemmen/te integreren in het totaalontwerp van de loods (zie bijlage). Het losse volume, zoals voorgesteld, doet afbreuk aan de eenvoud van het hoofdvolume. Zowel een uitwerking binnen het volume als buiten het volume is mogelijk. Bij uitwerking buiten het volume is ingetogenheid en gelijkvormigheid een passende oplossing. Het gebouwtje onderscheidt zich van de gesloten opslagloods door bv meer ramen waardoor de andere functie in de verschijningsvorm duidelijk wordt.
 - Wij adviseren de zijgevels aan de westzijde door te trekken tot de overstek. Hierdoor wordt ook deze gevelzijde lager.
- Zonnepalen en lichtplaten mogen de heldere grote dakvlakken niet verstoren.
- Een goede detaillering is ook bij deze grote volumes van groot belang voor de kwaliteit van het totaalbeeld: kozijnen, regenpijpen, plinten, hoekprofielen etc.

Wij adviseren in een vroegtijdig stadium na te gaan of een archeologisch onderzoek bij deze ontwikkeling moet plaatsvinden. De gemeente kan u hierover informeren.

Conclusie

De huidige locatie biedt niet voldoende, duurzame, mogelijkheid tot doorontwikkeling van het bedrijf. Ook de ruimtelijke kwaliteit van de huidige locatie is niet optimaal. Het rietbedrijf is maatschappelijk, landschappelijk en cultuurhistorisch onlosmakelijk verbonden met dit gebied. De plaatsing van de loods op de nieuwe plek is te motiveren door het bredere belang dat gediend wordt als de het bedrijf ruimte krijgt om zich te ontwikkelen. Het gaat dan om:

- doorzetten van duurzame ontwikkelingen in de rietteelt, vasthouden van de identiteit van het gebied.



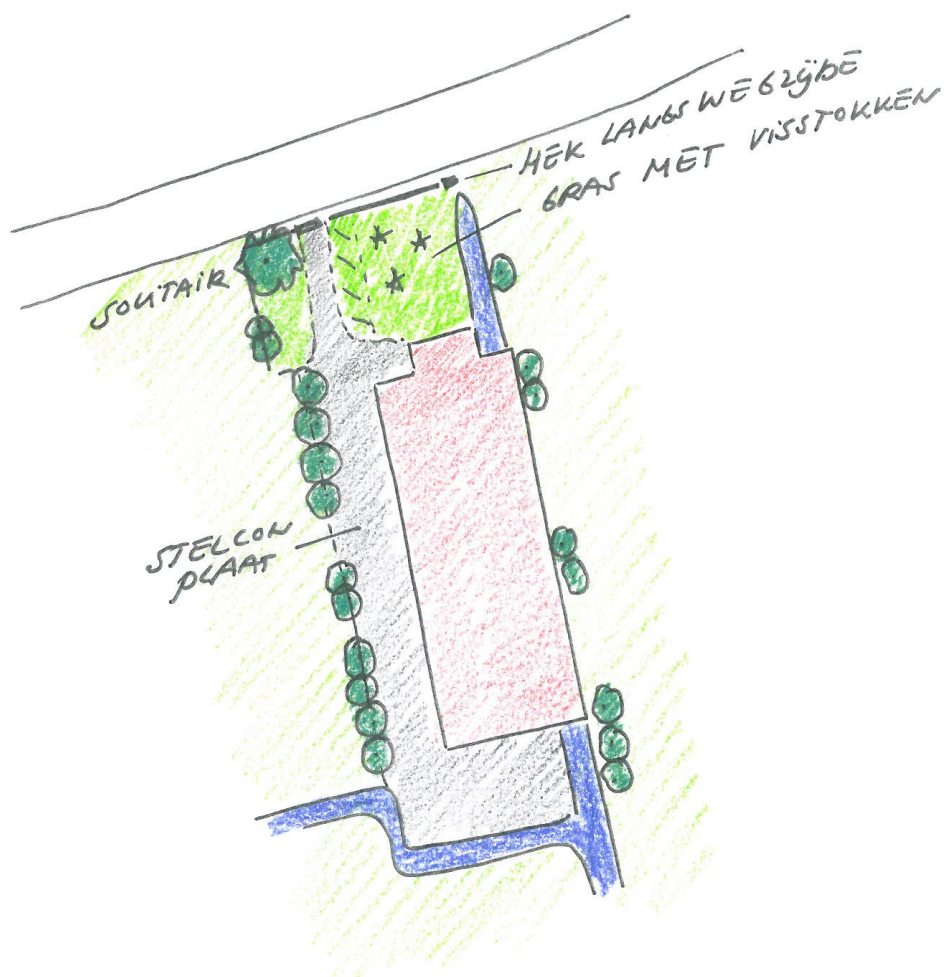
- de werkzaamheden vinden in pandig plaats waardoor de overlast voor de omgeving minimaal is.
- het bedrijf heeft een functie als het gaat om het in stand houden van het landschap en in het beheer van het landschap.
- logistiek is de aan en afvoer van riet op deze locatie goed te regelen.

Verplaatsing van het bedrijf biedt ruimtelijk potenties voor de kern zelf alsook voor het gebied als geheel. De huidige locatie krijgt een kwaliteitsimpuls doordat het grote volume hier verdwijnt en plaats maakt voor nieuwbouw van woningen die qua maat en schaal beter in het lint passen. De nieuwe rietloods kan niet worden ingepast, maar zal een nieuwe, zichtbare, toevoeging zijn aan het lint. Het grote bouwvolume op deze plek aan de zuidzijde van het lint is acceptabel omdat een gebouw van dergelijke omvang voor een ruimtelijke acceptatie 'de ruimte om zich heen moet hebben'. Die ruimte is aanwezig aan de zuidzijde van het lint.

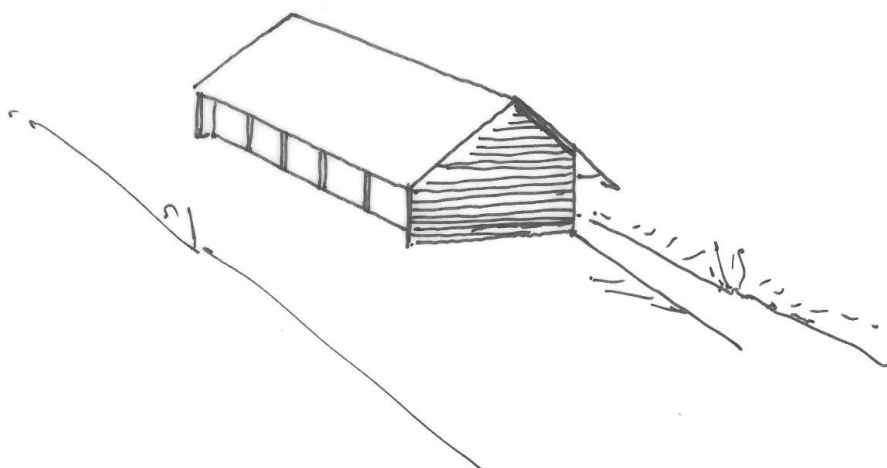
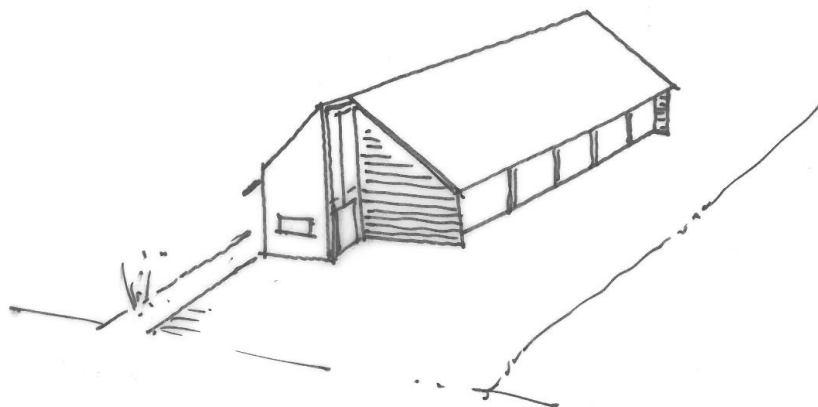
Wij stellen als voorwaarde voor het ontwerp een ingetogen architectuur van het hoofdvolume waarbij de opslag en educatieruimte in een eenheid zijn ontworpen. Wij stellen als voorwaarden een zorgvuldige inrichting van het voorterrein waarbij eenvoudig een insteek is (groene inrichting voorterrein met hierin cultuurhistorische elementen als vispalen, netpalen, etc, eenvoudig spijlen hekwerk).



Bijlage 1: schets erfstructuur, principe loods en referentie
ontvangstruimte



PRINCIPÉ
ERFSTRUCTUUR
RIETLOOPS





Bijlage 1: een referentie van een ontvangstruimte op de kop van een gevel, ontworpen vanuit het hoofdvolume (theehuis Mastenbroek)





Bijlage 2: de rietloods aan de westzijde van Belt Schutsloot





Bijlage 3: het huidige aantrekkelijke beeld van het buitenterrein



Bijlage 2 Overzicht aan huis verbonden beroepen en -bedrijven

bestemmingsplan Belt-Schutsloot, Woningbouw en rietloods Belterweg

Bijlage 3. bij de regels

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

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

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

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

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

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

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

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