

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Verkeer - Verblijf	13
Artikel 4	Water	15
Artikel 5	Wonen	17

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 9	Algemene procedureregels	26

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10	Overgangsrecht	31
Artikel 11	Slotregel	32

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:
het bestemmingsplan Graft - Locatie Roelofsen van de gemeente Graft-De Rijp;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0365.BPlocatieroelofsen-GVS2 met bijbehorende regels;
- c. aanbouw:
een gebouw dat zich als afzonderlijk bouwvolume vertoont aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dat onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- d. 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;
- e. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning, een woonschip of woonark wordt uitgeoefend, waarbij de woning, het woonschip of de woonark in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- g. afhankelijke woonruimte:
een woonruimte die niet beschikt over een:
 - eigen (afsluitbare) toegangsdeur;
 - eigen badkamer (minimaal voorzien van een toilet en douche, en/of
 - eigen kookgelegenheid (aanrecht, aan- en afvoer van water en ten minste één aansluitpunt voor koken op (openbaar) gas of elektriciteit);
- h. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- i. **bed & breakfast:**
een onderkomen dat is gevestigd in bestaande bebouwing, ingericht voor recreatief verblijf met een kortstondig karakter en ondergeschikt aan de woonfunctie;
- j. **beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- k. **bestaand:**
de vergunde situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;
- l. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- m. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- n. **bijgebouw:**
een vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- o. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- p. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- q. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, vliering en zolder;
- r. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- s. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;

- t. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- u. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- v. druiplijn:
onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft;
- w. één bouwlaag met kap:
onder het maatvoeringsvereiste “één bouwlaag met kap” voor hoofdgebouwen wordt verstaan:
 - 1. hoofdgebouwen met een goothoogte van niet meer dan 4 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 - 2. hoofdgebouwen met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- x. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- y. hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;
- z. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- aa. kampeermiddel:
een mobiel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- bb. kap:
een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee hellende vlakken bestaat, die elkaar al dan niet snijden;

- cc. mantelzorg:
langdurige zorg die op vrijwillige basis buiten organisatorisch verband wordt aangeboden aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;
- dd. mobiel en/of demontabel kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een (kleinschalig) kampeerterrein gedurende ten hoogste 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;
- ee. natuurtoets:
een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo door het daarvoor aangewezen bevoegd gezag op grond van de Flora- en faunawet en/of een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, indien vereist, kan worden afgegeven;
- ff. onderkomens:
voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken - voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;
- gg. peil:
 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 3. indien in of op het water wordt gebouwd de hoogte van het waterniveau ter plaatse van het geldende peilgebied dat door middel van een Peilbesluit voor het betreffende peilgebied is vastgesteld;
- hh. rietkraag:
een strook langs de oever begroeid met riet;
- ii. seksinrichting:
een 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 een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

- jj. standplaats:
een afgebakend terrein van beperkte omvang waarop ten hoogste één kampeermiddel en twee bijzettentjes voor een familie of een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;
- kk. steeksteiger:
een bouwwerk staande op eigen fundatie of gekoppeld dan wel vastgebonden aan de wal dat zich bevindt direct aan of in een waterloop en direct aanliggend aan een botenhelling dat gaat dienen voor één of meer hierna genoemde doelen om:
- een vaartuig aan te leggen;
- als opstapplaats voor een vaartuig;
- geleiding van een boot tijdens het hellingen.
- ll. steiger:
een bouwwerk staande op eigen fundatie of gekoppeld dan wel vastgebonden aan de wal dat zich bevindt direct aan of in een waterloop dat gaat dienen voor één of meer hierna genoemde doelen om:
- een vaartuig aan te leggen;
- als opstapplaats voor een vaartuig;
- als terrasuitbreiding.
- mm. twee bouwlagen met kap:
onder het maatvoeringsvereiste “twee bouwlagen met kap” voor hoofdgebouwen wordt verstaan:
1. hoofdgebouwen met een goothoogte van niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
2. hoofdgebouwen met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- nn. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- oo. vast kampeermiddel:
een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;
- pp. voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidbelasting zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidshinder;

- qq. vliering:
bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;
- rr. weg:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
- ss. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- tt. woonark:
een niet van origine varend (woon)schip bestaande uit een betonnen casco met een daarop aanwezige opbouw;
- uu. woonschip:
 1. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;
 2. een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder 1. in aanbouw;
 3. een casco dat tot vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1. kan worden opgebouwd;
 4. elk vaar- of drijftuig, waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of dat daartoe is ingericht. Toegelaten zijn aan-huis-gebonden beroepen. Hieronder wordt verstaan: een dienstverlenend beroep dat in een woonschip of woonark wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
 5. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1. tot en met 4. dat is ingegraven, aangeaard, op de wal getrokken of door andere oorzaak niet onmiddellijk kan varen of drijven;
 6. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1. tot en met 5;
- vv. zolder:
de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. 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;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen met niet meer dan 2 m wordt overschreden.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Verkeer – Verblijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden en het doorgaande verkeer;
- b. parkeren,

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. water,

met dien verstande dat:

- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, bruggen, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes e.d. zijn begrepen;
- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel voorziet.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Bij de toepassing van nadere eisen worden de regels als gesteld in artikel 9 onder b in acht genomen.

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en de omvang van bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen ten behoeve van de opslag van goederen en materialen;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

Artikel 4

Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water met een functie voor het scheepvaartverkeer, de waterhuishouding en de waterrecreatie;
- b. een rietkraag, met dien verstande dat de bestemming op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - rietkraag" is gericht op realisatie en behoud van een rietkraag,

met de daarbij behorende:

- c. oeverstroken, kaden en andere vormen van oeververdedigingswerken;
- d. bruggen, dammen, taluds, duikers en steigers;
- e. rietstroken.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m bedragen;
 2. bruggen ter plaatse van de aanduiding "brug" dienen een doorvaarhoogte van ten minste 2 m te hebben;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
 4. er mogen geen steigers en oeververdedigingswerken worden gebouwd.

4.3 Nadere eisen

Bij de toepassing van nadere eisen worden de regels als gesteld in artikel 9 onder b in acht genomen.

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- het uitzicht van woningen;

- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en de omvang van bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij de toepassing van de afwijking van de bouwregels bij een omgevingsvergunning worden de regels als gesteld in artikel 9 onder a en b in acht genomen, voor zover van toepassing.

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, sub a, voor het bouwen van boothuizen, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlaktewaterbeheerder wordt betrokken het verlenen van de afwijking bij een omgevingsvergunning;
 - 2. de afwijking bij een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien wordt voldaan aan het bepaalde in het Steigerbeleid zoals besloten door het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2011.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, sub b, onder 4 voor het bouwen van steigers en oeververdedigingswerken, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlaktebeheerder wordt betrokken bij het verlenen van de afwijking bij een omgevingsvergunning;
 - 2. de afwijking bij een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien wordt voldaan aan het bepaalde in het Steigerbeleid zoals besloten door het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2011, met daarin onder meer de volgende regels:
 - a. een steiger mag maximaal 1 m uit de oeverlijn steken;
 - b. een steeksteiger mag maximaal 8 m uit de oeverlijn steken;
 - c. de breedte van een steeksteiger mag maximaal 1 m bedragen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als ligplaats voor woonschepen;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

Artikel 5

Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen,

en tevens voor:

- b. recreatief medegebruik in de vorm van bed & breakfast,

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. als hoofdgebouwen mogen vrijstaande, dubbele en geschakelde woningen worden gebouwd;
 - 3. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" bedragen;
 - 4. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen;
 - 5. hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding:
 - a. "specifieke bouwaanduiding - 1 bouwlaag met kap" dienen te worden gebouwd in één bouwlaag met een kap;
 - b. "specifieke bouwaanduiding - 2 bouwlagen met kap" dienen te worden gebouwd in twee bouwlagen met een kap;
 - 6. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen, met uitzondering van aaneengebouwde zijden van het hoofdgebouw.

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt:
 - bij bouwpercelen waarvan de oppervlakte minder dan 500 m²: ten hoogste 75 m² per bouwperceel;
 - bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m²: ten hoogste 100 m² per bouwperceel;met dien verstande dat niet meer dan 50% van het deel van het bouwperceel dat buiten een bouwvlak is gelegen, mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer 5 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van hoofdgebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Bij de toepassing van nadere eisen worden de regels als gesteld in artikel 9 onder b in acht genomen.

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en de omvang van bouwwerken.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij de toepassing van de afwijking van de bouwregels bij een omgevingsvergunning worden de regels als gesteld in artikel 9 onder a en b in acht genomen, voor zover van toepassing.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 6 voor het bouwen van woningen tot op de zijdelingse perceelgrens;
- b. het bepaalde in lid 5.2, sub b, onder 3 voor een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte anders dan voor mantelzorg;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van woningen ten behoeve van recreatieve bewoning;
- e. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 45 m²;
- f. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen ten behoeve van de opslag van goederen en materialen;
- g. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- h. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bouwwerken ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor het in artikel 5.1 omschreven gebruik zonder dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - rietkraag" zijn ingericht als rietkraag, zoals aangegeven op de documentenlijst: '16 woningen Roelofsen te Graft-De Rijk' (Van Geemen & Zn BV) + bijbehorende tekeningen (dd. 24 mei 2011, projectnr. 110137, versie 3).

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de toepassing van de afwijking van de bouwregels bij een omgevingsvergunning worden de regels als gesteld in artikel 9 onder a en b in acht genomen, voor zover van toepassing.

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.5 voor het gebruik van bebouwing voor afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 - 1. bewoning van bebouwing voor afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waarbij deze noodzaak dient te zijn aangetoond door een onafhankelijke deskundige instantie;
 - 2. de afhankelijke woonruimte qua maatvoering binnen de vigerende regeling inzake de bestaande bebouwing wordt ingepast.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 6

Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7

Algemene afwijkingsregels

Bij de toepassing van de afwijking van de bouwregels bij een omgevingsvergunning worden de regels als gesteld in artikel 9 onder a en b in acht genomen, voor zover van toepassing.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast waaronder de aanleg van rotondes en kruisingen e.d. is inbegrepen, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van lichtmasten, antennemasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 8

Algemene wijzigingsregels

Bij de toepassing van algemene wijzigingsregels worden de regels als gesteld in artikel 9 onder a en c in acht genomen, voor zover van toepassing.

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen en bouwwerken van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzing naar wetten, verordeningen, circulaires, publicaties, instanties en dergelijke wordt geactualiseerd. De wijziging wordt uitsluitend toegepast, indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt. Een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaires, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen, indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijziging betreffen.

Artikel 9

Algemene procedureregels

- a. Een besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning of een besluit tot wijziging kan uitsluitend worden verleend of toegepast, indien:
1. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - het uitzicht van woningen;
 - de verkeersveiligheid,
 2. voor zover van toepassing/noodzakelijk een beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van een Natuurtoets en deze beoordeling is betrokken bij het besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning of wijzigingsbesluit;
 3. voor zover de betreffende gronden tevens zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' een archeologisch onderzoek dient te zijn uitgevoerd, waarbij de resultaten van de beoordeling zijn betrokken bij het besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning of wijzigingsbesluit;
 4. voor zover van toepassing/noodzakelijk vóór toepassing van de besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid overleg met de oppervlaktewaterbeherende instantie is gepleegd en de resultaten van dat overleg worden betrokken bij het besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning of wijzigingsbesluit;
 5. voor zover van toepassing/noodzakelijk uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de gevel(s) minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld, worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijp d.d. 17 maart 2008.

- b. Op de voorbereiding van een besluit voor het opleggen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:
1. een ontwerpbesluit tot nadere eisen ligt, met bijhorende stukken, gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
 2. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
 3. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;

4. gedurende de onder 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot nadere eisen.
- c. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken bij een omgevingsvergunning is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van toepassing.
- d. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 10

Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

‘Regels van het bestemmingsplan Graft - Locatie Roelofsen’.

Aldus gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van

De raadsgriffier,