

Regels

I Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Waterrijk 2009 van de gemeente Zeevang.

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aanbouw:

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

1.5 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

1.7 archeologisch onderzoek:

onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijgebouw:

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

1.13 bouwen:

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

1.14 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 en zolder.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 gebouw:

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

1.19 hoofdgebouw:

een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.20 inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.21 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, zorg, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid, waarbij een multifunctioneel gebruik is toegestaan, en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.22 nutsvoorzieningen:

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

1.23 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.24 prostitutie:

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

1.25 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een sekswinkel, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.26 uitbouw:

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

1.27 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.28 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.8 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de (digitale) verbeelding.

II Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van natuurwaarden;
- b. rietland;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- d. sloten, kreken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

3.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.3.3 Toelaatbaarheid

Een aanlegvergunning zoals bedoeld in lid 3.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- b. daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. het waterhuishoudkundige belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen gewaarborgd wordt.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterwegen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte bedraagt voor:
 - 1. bruggen maximaal 3 meter, gemeten vanaf de onderkant van de brug;
 - 2. de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 meter.

Artikel 6 Woongebied – Uit te werken – 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied – Uit te werken – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen, straten, paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- i. ondergrondse vuilcontainers.

6.2 Uitwerkingsregels

6.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende algemene regels:

- a. in de uit te werken gebieden WG-U-1 en WG-U-2 mogen in totaal 200 woningen worden gebouwd;
- b. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen;
- c. geluidsgevoelige bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat zij kunnen worden gerealiseerd onder zodanige voorwaarden dat wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder;
- d. de uitwerking dient plaats te vinden op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

6.2.2 Woningen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 6,6 meter;
- b. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 12 meter;
- c. de dakhelling van een woning bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 70°;
- d. de diepte van een woning mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- e. de inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 650 m³.

6.2.3 Aanbouwen aan woningen

- a. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat, uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen vóór de voorgevel mogen worden gebouwd;
- b. de diepte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt.

6.2.4 Bijgebouwen bij woningen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt of van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning bedraagt maximaal 1/3 deel van het bouwperceel verminderd met de oppervlakte van de woning, tot een maximum van 60 m².

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Dakhelling

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.2, lid c voor een dakhelling van niet meer en niet minder dan respectievelijk 80° en 0°.

6.3.2 Oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.4, lid d voor het bebouwen van een groter oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 125 m² onverminderd het hierna onder sub 1 en 2 bepaalde;
 - 2. 1/3 van het bouwperceel voor zover dat is gelegen achter de voorgevel van de woning of het denkbeeldige verlengde daarvan, onverminderd het hierna onder c bepaalde;
 - 3. 1,5 maal de oppervlakte van de woning, de aan de woning aangebouwde bijgebouwen worden bij de bepaling van de oppervlakte van de woning niet meegerekend.
- b. de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 2/3 deel van de inhoud van de woning, de aan de woning aangebouwde bijgebouwen worden bij de bepaling van de inhoud van de woning niet meegerekend;
- c. mits daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het openlandschap en de doorzichten naar het open landschap.

6.3.3. Erkers

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.3, lid 1 voor het bouwen van een erker voor de voorgevel woning, mits:

- a. de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 0.90 meter en de breedte niet meer dan 2/3 deel van de voorgevel van de woning;
- b. de diepte van erker niet meer bedraagt dan 1.20 meter en de breedte niet dan 50% van de voorgevel van de woning;
- c. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan die van de eerste bouwlaag.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Aan huis verbonden beroep en bedrijf is in overeenstemming met de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 20% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. er alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet vergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving;
- c. geen horeca- en/of detailhandels activiteiten worden uitgeoefend;
- d. de beroepsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
- e. er geen personeel werkzaam is, met uitzondering van huis- en tandartspraktijken waarbij maximaal één persoon fulltime in dienst mag zijn;
- f. er op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan;
- h. het gebruik naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling -naar het oordeel van burgemeester en wethouders- past in de woonomgeving.

6.4.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

6.4.3. Gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, dan wel ten behoeve van prostitutie.

6.5 Ontheffing van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.4.1, lid a voor een oppervlakte van ten hoogste 40% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen, mits de beroepsuitoefening naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling past in de woonomgeving.

6.6 Belangenprocedure bij specifieke ontheffingsregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 11 in acht te worden genomen.

6.7 Voorlopig bouwverbod

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

Artikel 7 Woongebied – Uit te werken – 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied – Uit te werken – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. wegen, straten, paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- j. ondergrondse vuilcontainers.

7.2 Uitwerkingsregels

7.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende algemene regels:

- a. in de uit te werken gebieden WG-U-1 en WG-U-2 mogen in totaal 200 woningen worden gebouwd;
- b. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen en maatschappelijke voorzieningen;
- c. geluidsgevoelige bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat zij kunnen worden gerealiseerd onder zodanige voorwaarden dat wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder;
- d. de uitwerking dient plaats te vinden op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

7.2.2 Woningen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 6,6 meter;
- b. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 12 meter;
- c. de dakhelling van een woning bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 70°;
- d. de diepte van een woning mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- e. de inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 650 m³.

7.2.3 Aanbouwen aan woningen

- a. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat, uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen vóór de voorgevel mogen worden gebouwd;
- b. de diepte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt.

7.2.4 Bijgebouwen bij woningen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt of van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning bedraagt maximaal 1/3 deel van het bouwperceel verminderd met de oppervlakte van de woning, tot een maximum van 60 m².

7.2.5 Maatschappelijke voorzieningen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 12 meter.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

7.3.1 Dakhelling

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.2, lid c voor een dakhelling van niet meer en niet minder dan respectievelijk 80° en 0°.

7.3.2 Oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.4, lid d voor het bebouwen van een groter oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 125 m² onverminderd het hierna onder sub 2 en 3 bepaalde;
 - 2. 1/3 van het bouwperceel voor zover dat is gelegen achter de voorgevel van de woning of het denkbeeldige verlengde daarvan, onverminderd het hierna onder c bepaalde;
 - 3. 1,5 maal de oppervlakte van de woning, de aan de woning aangebouwde bijgebouwen worden bij de bepaling van de oppervlakte van de woning niet meegerekend.
- b. de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 2/3 deel van de inhoud van de woning, de aan de woning aangebouwde bijgebouwen worden bij de bepaling van de inhoud van de woning niet meegerekend;
- c. mits daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het open-landschap en de doorzichten naar het open landschap.

7.3.3. Erkers

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.3, lid 1 voor het bouwen van een erker voor de voorgevel woning, mits:

- a. de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 0.90 meter en de breedte niet meer dan 2/3 deel van de voorgevel van de woning;
- b. de diepte van erker niet meer bedraagt dan 1.20 meter en de breedte niet dan 50% van de voorgevel van de woning;
- c. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan die van de eerste bouwlaag.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Aan huis verbonden beroep en bedrijf is in overeenstemming met de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 20% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. er alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet vergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving;
- c. geen horeca- en/of detailhandels activiteiten worden uitgeoefend;
- d. de beroepsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
- e. er geen personeel werkzaam is, met uitzondering van huis- en tandartspraktijken waarbij maximaal één persoon fulltime in dienst mag zijn;
- f. er op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan;
- h. het gebruik naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling -naar het oordeel van burgemeester en wethouders- past in de woonomgeving.

7.4.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

7.4.3. Gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, dan wel ten behoeve van prostitutie.

7.5 Ontheffing van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.4.1, lid a voor een oppervlakte van ten hoogste 40% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen, mits de beroepsuitoefening naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling past in de woonomgeving.

7.6 Belangenprocedure bij specifieke ontheffingsregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 11 in acht te worden genomen.

7.7 Voorlopig bouwverbod

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

III Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregeling

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 9 Algemene ontheffingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 meter zal bedragen.

9.2 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In het kader van een op te stellen watertoets voor ruimtelijke ontwikkelingen dient overleg gevoerd te worden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

9.3 Procedure

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 11 in acht te worden genomen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedure bij ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

IV Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

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

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

12.1.2 Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%;

12.1.3 Uitzondering

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Strijdig gebruik

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

12.2.2 Voorwaarden

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

12.2.3 Uitzondering

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Waterrijk 2009.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 16 februari 2010.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....