

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan Voormalige bibliotheek Zuster A. Westerhofstraat Leens van de gemeente De Marne;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1663.GK2007herz06-ON01 met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

een dienstverlenend bedrijf, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw, alsmede een opzichzelfstaand gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bed and breakfastaccommodatie:

het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt in een bewoond pand;

1.7 bestaand:

a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing (de maatvoering van een bouwwerk, de afstand tot een bouwwerk of een te bebouwen percentage) die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een (omgevings)vergunning;

b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht, of een andere planologische toestemming;

1.8 bijgebouw:

een opzichzelfstaand gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat niet voldoet aan de definitie van aan- of uitbouw;

1.9 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;

1.10 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.11 bouwvlak:

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

1.12 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;

1.13 dienstverlenend bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend bedrijf, alsmede schoonmaak-bedrijven, wassalons, kappersbedrijven, schoonheidsinstituten, videotheken, reisbureaus, apotheken, galerieën, fotoateliers en daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven;

1.14 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, waaronder mede een carport wordt verstaan;

1.15 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.16 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.17 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

1.18 pelt:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, dan wel vanaf enig ander vast punt in de omgeving;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.19 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 erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parendclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.20 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 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;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

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, orkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een aan huis verbonden bedrijf;
- c. groen- en parkeervoorzieningen;
- d. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water en waterhuiskundige voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- g. bed and breakfastaccommodaties tot een omvang van twee kamers zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 1;
 3. de hoofdgebouwen worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
 4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan de bestaande afstand van het hoofdegebouw tot de zijdelingse perceelsgrens;
 5. de goot- en bouwhoogte van het hoofdegebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 6. de oppervlakte van het hoofdegebouw bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlakte;
 7. aan- en uitbouwen dien aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, voorzover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a, en bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen te worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdegebouw, dan wel de bestaande afstand tot deze gevel indien deze minder bedraagt;
 3. de goot- en bouwhoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m;
 4. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofdegebouw, met dien verstande dat niet meer dan 50% van een bouwperceel wordt bebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

3.3 **Nadere eisen**

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m;
- b. de plaats en bouwhoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m van de perceelsgrens.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 1. lid 3.2.1 sub a, onder 1, voor plaatsing buiten het bouwvlak;
 2. lid 3.2.1 sub c, onder 1, voor de bouw van aan- of uitbouwen of bijgebouwen buiten het bouwvlak;
 3. lid 3.2.1 sub c, onder 2, voor de bouw van aan- of uitbouwen of bijgebouwen tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 4. lid 3.2.2 sub b voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 3 m, met dien verstande dat de bouw van reclamemasten niet is toegestaan.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning mag daarnaast geen onevenredige aantasting doen aan:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het gebruik van de gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor reclamedoelinden anders dan voor het op

de gronden gevestigde bedrijf.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 ten behoeve van bed and breakfast waarbij het aantal kamers meer dan twee bedraagt, met dien verstande dat parkeren op eigen terrein plaats dient te vinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

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 5 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
1. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 2. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 3. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 4. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kiosken, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, lichtmasten, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6 m en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden;
 - de verkeersveiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan 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 tenietgegaan.

6.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 6.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 6.1 met maximaal 10%.

6.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 6.1 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.

6.4 Overgangsrecht 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.

6.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 6.4, 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.

6.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 6.4, 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.

6.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 6.4 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Voormalige bibliotheek Zuster A. Westerhofstraat Leens.