

REGELS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	4
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3 Groen	5
Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie	7
Artikel 5 Waarde - Grootchalig open landschap	10
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	11
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	12
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 9 Overige regels	14
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 10 Overgangsrecht	15
Artikel 11 Slotregel	16

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1 plan:

het bestemmingsplan Warfhuizen - Camping Roodehaan (partiële herziening 2010) van de gemeente De Marne;

2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1663.BG2009herz02-VS01 met de bijbehorende regels;

3 aanduiding:

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

4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

5 archeologische waarden:

de waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;

6 bebouwing:

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

7 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

10 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;

11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

12 bouwperceel:

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

13 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

14 bouwvlak:

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

15 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;

16 dak:

iedere bovenbeeindiging van een gebouw;

17 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

18 gebouw:

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

19 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;

20 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

21 kap:

een dak met een zekere helling;

22 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst; de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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;
- b. indien in het water wordt gebouwd:
 1. het Normaal Amsterdams Peil;

23 permanente bewoning:

bewoning binnen de vaste woonplaats;

24 prostitutie:

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

25 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

26 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutie-bedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een paren-club, een privé-huis of een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

27 stacaravan:

een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing als bouwwerk is aan te merken;

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:

1 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 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;

3 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.

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. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. (ontsluitings)paden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;

waarbij het behoud van de afschermdede functie van de groenvoorzieningen wordt nagestreefd;

met de daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclaimedoeleinden.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouw- werk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 *Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen en/of verwijderen van bomen en houtgewas;
- b. het ophogen en afgraven van gronden.

3.4.2 *Uitzondering*

Het bepaalde in lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3.4.3 *Beoordelingscriteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de afscherpende functie van de groenvoorzieningen.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen;
- b. bijgebouwen bij recreatiewoningen, ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- c. gebouwen, voorzover ten dienste van de verblijfsrecreatie, ten behoeve van:
 - 1. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
 - 2. bijgebouwen bij een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen bedrijfswoning";
 - 3. onderhoud en beheer;

waarbij het behoud van de archeologische waarden wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- d. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van sport- en speelvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen;

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. een recreatiewoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een recreatiewoning zal ten hoogste 134 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 4,00 m bedragen, met dien verstande dat een recreatiewoning zal worden voorzien van een gebogen kap, die aan één zijde van het gebouw eindigt op het niveau van de beganegrondvloer.

4.2.2 Bijgebouwen bij recreatiewoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen bij recreatiewoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gebouwd;
- b. een bijgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een bijgebouw zal ten hoogste 16 m² bedragen;
- d. een bijgebouw zal worden voorzien van een kap;
- e. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 2,80 m bedragen.

4.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" zal ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 160 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4,00 m bedragen, met dien verstande dat een bedrijfswoning zal worden voorzien van een gebogen kap, die aan één zijde van het gebouw eindigt op het niveau van de beganegrondvloer.

4.2.4 *Bijgebouwen bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen bij bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen bedrijfswoning" worden gebouwd;
- b. een bijgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een bijgebouw zal ten hoogste 16 m² bedragen;
- d. een bijgebouw zal worden voorzien van een kap;
- e. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 2,80 m bedragen.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de ruimtelijke inpassbaarheid, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gebouwen voor permanente bewoning, met uitzondering van de gebouwen die zijn voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. het gebruik van de recreatiewoningen anders dan bedrijfsmatig;

- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden.

Artikel 5 Waarde - Grootschalig open landschap

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Grootschalig open landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de bescherming van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van het grootschalig open landschap.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

5.2.1 Vergunningsplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van houtteelt;
- b. het aanleggen van bos en boomgaarden.

5.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.2.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.2.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van het grootschalig open landschap.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan in die zin dat bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes (abri's), telefooncellen en dienstgebouwtjes voor onderhoud of gebruik van gronden en wegen worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15,00 m bedraagt, met uitzondering van antenne- en reclamemasten, welke ten hoogste 6,00 m mogen bedragen;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergroting niet meer dan 20 m² per plaatselijke verhoging bedraagt;
 2. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

8.2 Voorwaarden

De onder 8.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Afstemming welstandstoets

Voorzover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven goothoogte en nokhoogte;
- b. de dakhelling;
- c. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:

1. de goot- en bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 15% afwijken van de toegestane goot- en bouwhoogte;
2. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

9.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

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 het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. 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 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 sublid 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. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., 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. Sublid a. 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Warfhuizen - Camping Roodehaan (partiële herziening
2010),
van de gemeente De Marne.**

Behorend bij het besluit van 19 juli 2011.

===