

Bestemmingsplan Den Iip 14-16

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Verkeer	10
Artikel 5	Water - 1	11
Artikel 6	Wonen - 1	12
Artikel 7	Wonen - 3	15
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10	Algemene bouwregels	22
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 14	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 15	Overgangsrecht	27
Artikel 16	Slotregel	28
Bijlagen bij de regels		30
Bijlage 1	Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen	31
Bijlage 2	Inrichtingsmaatregelen	32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bestemmingsplan Den Iip 14-16 met identificatienummer NL.IMRO.0415.DenIip1416-0401 van de gemeente Landsmeer.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwd:

meer dan twee woningen waarvan ten minste 1 gevel van de hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd.

1.6 aan-huis-verbonden beroep en bedrijf:

een in bijlage 1 genoemd beroep, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de beroepsuitoefening aan huis gebonden medewerker en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.7 achtererfgebied:

erf, achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 afwijking:

Een afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.9 appartement:

een voor bewoning bestemd onderdeel van een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw;

1.12 bestaand:

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is dan wel kan worden gebouwd, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 cultuurhistorische waarden:

de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het slotenpatroon, of de architectuur, en met inbegrip van archeologische waarden;

1.23 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.24 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

1.25 detailhandel:

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

1.26 erf:

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

1.27 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatie en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festivals, wedstrijden, bijeenkomsten en dergelijke, met uitzondering van de in artikel 2.24 1a tot en met f van de Algemene Plaatselijke Verordening genoemde activiteiten;

1.28 gebouw:

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

1.29 generatie:

in het kader van het samenwonen van meer generaties onder één dak, zodat de zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, wordt onder deze generaties verstaan: ouders, kinderen, kleinkinderen, grootouders en overgrootouders;

1.30 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;

1.31 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.32 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten onder elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van de huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.33 nadere eis:

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.34 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of in artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.35 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet, óf met ten hoogste twee wanden is omsloten;

1.36 peil:

- a. het peil voor gebouwen is de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de kruin van de weg;
- b. het peil voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de door de burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de kruin van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen;
- c. het peil voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die in of op het water worden gebouwd, is ten opzichte van de waterlijn;

1.37 permanente bewoning:

het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Landsmeer, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken, met uitzondering van mantelzorg;

1.38 perceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.39 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 wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw niet direct is verbonden met het hoofdgebouw van een andere woning.

1.41 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze wet luidt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.42 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.43 woning:

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

1.44 woonhuis:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

2.2 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;

2.3 de breedte van een bouwwerk:

de breedte van bouwwerken wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse gevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het bouwwerk);

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 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;

2.7 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;

2.8 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. ontsluiting van aangrenzende gronden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. aanlegplaatsen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. kleinschalige verhardingen ten dienste van de genoemde functies.

3.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van straatverlichting mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.3 Nadere eisen

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de buitenopslag van goederen.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, dempen, graven en/of verleggen van waterlopen;
 3. het beplanten met lijnvormige beplanting zoals singels, lanen, houtwallen e.d. (met uitzondering van erfbeplanting);
 4. het bebossen van gronden;
 5. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

6. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
 7. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 200 m².
- b. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en daaraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet vereist voor werken of werkzaamheden die:
1. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer van de gronden;
 2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. die door of vanwege het Waterschap/Hoogheemraadschap worden uitgevoerd en reeds vergunningplichtig zijn krachtens de Waterwet of de Keur van het Waterschap/Hoogheemraadschap.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor het doorgaande verkeer en de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,

met dien verstande dat:

- f. in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, bruggen, voorzieningen voor voetgangers en fietsers e.d. zijn begrepen.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd.

4.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan voor de verkeerstechnische uitrusting, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden voor evenementen.

Artikel 5 Water - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wateren met doorzichten, oppervlakte water en openbaar bevaarbaar water
- b. waterlopen, ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer en waterberging;
- c. aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - aanlegplaats', met dien verstande dat:
 - 1. het aantal aanlegplaatsen niet meer mag bedragen dan 20;
 - 2. bedrijfsmatige verhuur van pleziervaartuigen niet is toegestaan;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bruggen;
- f. openbare nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het dempen van sloten of het aanleggen van dammen, of anderszins aanpassingen aan te brengen aan de afmetingen van de oppervlaktewateren.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van appartementen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. aanlegplaatsen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van het voorkomen van lichtuitstraling;

Ten aanzien van beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis gelden de volgende regels:

- a. een appartement en bijbehorende bouwwerken op gronden als bedoeld in lid 6.1, sub a, mogen worden gebruikt in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 - 1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het appartement met een maximum van 50 m²;
 - 2. het geen detailhandel betreft;
 - 3. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in het desbetreffende appartement zijn hoofdverblijf heeft;
 - 4. op de bij het betreffende appartement behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
 - 5. in de omgeving van het betreffende appartement geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
 - 6. de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen;
 - 7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Bij het bouwen wordt een lichtplan overlegd waaruit blijkt dat de lichtbelasting op grens van de aanduiding 'overige zone - lichtuitstraling' niet meer bedraagt dan 1 lux, dan wel niet meer dan de bestaande lichtbelasting indien deze meer bedraagt;
- b. lid a geldt niet voor tijdelijke lichtbelasting ten gevolge van de realisatiefase van het plan.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m;
- c. het aantal appartementen mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, waaronder botenhuizen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20 m² per appartement, met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 50% van het bouwperceel, de oppervlakte van het bouwvlak niet meegerekend.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de toegang tot het perceel een hoogte van maximaal 1,75 m is toegestaan (over een breedte van maximaal 6 m);
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. voor balkons gelden de volgende regels:
 1. balkons zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon';
 2. per appartement is 1 balkon toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1, ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, ten gevolge waarvan de lichtbelasting op de grens van de aanduiding 'overige zone - lichtuitstraling' meer bedraagt dan 1 lux, dan wel bestaand, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager door middel van een ecologisch onderzoek heeft aangetoond dat de ter plaatse aanwezige soorten uit Hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming daardoor geen nadelige effecten ondervinden als gevolg van lichtbelasting, en;
- b. het ecologisch onderzoek als bedoeld onder a. door een ter zake deskundige is opgesteld.

6.4 Nadere eisen

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

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

en het beperken van lichtuitstraling op grens van de aanduiding 'overige zone - lichtuitstraling', nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing en de dakhelling van hoofdgebouwen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor niet-permanente bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van het samenwonen van meerdere generaties, mits aan de in lid 6.1 genoemde voorwaarden wordt voldaan;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

6.5.2 Voorwaardelijke verplichting - inrichtingsmaatregelen vleermuizen

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen - 1' zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen - 1' worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen in de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3' conform de in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsmaatregelen, teneinde te zorgen voor afscherming van verlichting op gronden met de aanduiding 'overige zone - lichtuitstraling'.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits in overeenstemming met de gemeente, worden afgeweken van het bepaalde in 6.5.1 en toegestaan worden dat in plaats van de bedoelde inrichtingsmaatregelen andere inrichtingsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de inrichtingsmaatregelen een minimaal gelijkwaardige licht afschermende werking moet hebben op gronden met de aanduiding 'overige zone - lichtuitstraling'.

Artikel 7 Wonen - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. aanlegplaatsen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van het voorkomen van lichtuitstraling.

Ten aanzien van beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis gelden de volgende regels:

- a. een woning en bijbehorende bouwwerken op gronden als bedoeld lid 7.1, sub a, mogen worden gebruikt in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 - 1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de begane grond van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
 - 2. het geen detailhandel betreft;
 - 3. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
 - 4. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
 - 5. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
 - 6. de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen;
 - 7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

Ten aanzien van het samenwonen van meer generaties gelden de volgende regels:

- a. een woning en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van meer generaties, zodat zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, mits:
 - 1. de desbetreffende woning niet wordt gesplitst in twee of meer zelfstandige woningen;
 - 2. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het Bouwbesluit en het voor bewoning gebruikte bijbehorend bouwwerk (of gedeelte daarvan) zich binnen een afstand van 20 meter van het desbetreffende hoofdgebouw bevindt;
 - 3. het karakter van het hoofdgebouw (als belangrijkste gebouw op het perceel) behouden blijft;
 - 4. de samenwonende generaties hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk in de desbetreffende woning hebben;
 - 5. geen extra huisnummer/postadres wordt toegestaan;
 - 6. de ontsluiting van deze bijbehorende bouwwerken plaatsvindt via de ontsluiting van het bijbehorende hoofdgebouw.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Bij het bouwen wordt een lichtplan overlegd waaruit blijkt dat de lichtbelasting op grens van de aanduiding 'overige zone - lichtuitstraling' niet meer bedraagt dan 1 lux, dan wel niet meer dan de bestaande lichtbelasting indien deze meer bedraagt;
- b. lid a geldt niet voor tijdelijke lichtbelasting ten gevolge van de realisatiefase van het plan.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw wordt uitsluitend op de bestaande locatie gebouwd, dan wel binnen een bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 9 meter, danwel niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen, danwel niet meer dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de maximale oppervlakte van een woning bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte, danwel niet meer dan maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' aangegeven oppervlakte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen woonhuizen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer de gronden tevens zijn aangeduid met 'twee-aaneen' woonhuizen ook twee aaneen gebouwd mogen worden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen woonhuizen uitsluitend twee aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer de gronden tevens zijn aangeduid met 'vrijstaand' respectievelijk 'aaneengebouwd' woonhuizen ook vrijstaand of in een rij van niet minder dan 3 en niet meer dan 6 gebouwd mogen worden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen woonhuizen uitsluitend in een rij aaneen gebouwd worden, met dien verstande dat wanneer de gronden tevens zijn aangeduid met 'twee-aaneen' woonhuizen ook twee aaneen gebouwd mogen worden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn gesitueerd te zijn;

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, waaronder botenhuizen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken, waar onder botenhuizen, mogen worden gebouwd op een afstand van 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en op een afstand van 5 meter vanaf de bestemming 'Water - 1';
- b. in afwijking van het bepaalde in 7.2.3 onder a geldt dat;
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende situering bijgebouw 1' de bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen woning, mag worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende situering bijgebouw 2' de bijbehorende bouwwerken op een afstand van 0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde in 7.2.3 onder a, sub 1 mogen botenhuizen worden gebouwd op de grens van de bestemming 'Water - 1', met dien verstande dat de vrije waterbreedte van de aangrenzende waterloop/het aangrenzende water minimaal 6 meter dient te bedragen;
- d. de bouwhoogte van een botenhuis mag niet meer bedragen dan 3 meter, gemeten vanaf de waterlijn;
- e. de breedte van een botenhuis mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van niet meer dan 4 m van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan:
 1. 5 m,
 2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. voor bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 4 m van het hoofdgebouw, geldt dat:
 1. indien de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken meer dan 3 m is, het dak wordt voorzien van een schuin dak, waarbij de dakvoet niet hoger dan 3 m mag zijn, de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;

2. een bijbehorend bouwwerk functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw dient te zijn, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
- h. een bijbehorend bouwwerk, waaronder botenhuizen mag niet worden voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- i. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken, waaronder botenhuizen in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van bestaande dakterrassen;
- b. in afwijking van het voorgaande geldt dat de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de toegang tot het perceel een hoogte van maximaal 1,75 m is toegestaan (over een breedte van maximaal 6 m).

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1, ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, ten gevolge waarvan de lichtbelasting op de grens van de aanduiding 'overige zone - lichtuitstraling' meer bedraagt dan 1 lux, dan wel bestaand, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager door middel van een ecologisch onderzoek heeft aangetoond dat de ter plaatse aanwezige soorten uit Hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming daardoor geen nadelige effecten ondervinden als gevolg van lichtbelasting, en;
- b. het ecologisch onderzoek als bedoeld onder a. door een ter zake deskundige is opgesteld.

7.4 Nadere eisen

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

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

en het beperken van lichtuitstraling op grens van de aanduiding 'overige zone - lichtuitstraling', nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing en de dakhelling van hoofdgebouwen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor niet-permanente bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorg en het samenwonen van meerdere generaties, mits aan de in lid 7.1 genoemde voorwaarden wordt voldaan;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

7.5.2 Voorwaardelijke verplichting - inrichtingsmaatregelen vleermuizen

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen - 3' zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen in de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3' conform de in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsmaatregelen, teneinde te zorgen voor afscherming van verlichting op gronden met de aanduiding 'overige zone - lichtuitstraling'.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen - 3' worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen in de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3' conform de in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsmaatregelen, teneinde te zorgen voor afscherming van verlichting op gronden met de aanduiding 'overige zone - lichtuitstraling'.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits in overeenstemming met de gemeente, worden afgeweken van het bepaalde in 6.5.1 en toegestaan worden dat in plaats van de bedoelde inrichtingsmaatregelen andere inrichtingsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de inrichtingsmaatregelen een minimaal gelijkwaardige licht afschermende werking moet hebben op gronden met de aanduiding 'overige zone - lichtuitstraling'.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven basisbestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 50 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 50 m² of minder ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- e. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of:
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of:
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het verlagen van het waterpeil.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en riolering;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of:
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of:
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch

onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:

- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
- een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' wordt ontnomen, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
- b. Op de voorbereiding van een wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afmetingen

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

- een grotere goothoogte;
- een grotere bouwhoogte;
- een grotere breedte;
- een grotere oppervlakte;
- een grotere dakhelling;
- een kleinere dakhelling,

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:

- de goot- en/of bouwhoogte en/of breedte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en of dakhelling bedragen;
- de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

10.2 Ondergronds bouwen

- a. Het is verboden om gebouwen te onderkelderen, met uitzondering van:
 1. kruipruimtes en fundering;
 2. een kelder onder het hoofdgebouw in de bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3', met dien verstande dat:
 - de kelder niet dieper dan 3,5 m beneden peil mag worden gebouwd;
 - er geen permanente verlaging van de grondwaterstand plaatsvindt.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van sub a voor het onderkelderen van gebouwen, mits:
 1. daarvoor geen kunstmatige verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk is;
 2. er niet dieper dan 5 meter beneden peil wordt gebouwd.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder een met de bestemmingen strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de aanleg van een paardenbak, met uitzondering van bestaande paardenbakken.

11.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 sub a voor de aanleg van een paardenbak als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het perceel een oppervlakte heeft van tenminste 0,4 hectare;
2. per perceel niet meer dan 1 paardenbak wordt toegestaan;
3. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m²;
4. een paardenbak niet wordt voorzien van verlichting;
5. de omheining van een paardenbak qua materiaal, toepassing en kleurstelling, past in de omgeving.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken 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 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 geeft;
- c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 30 m mag bedragen en voor een centrale antennemast tot een bouwhoogte van 25 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van een gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
- e. het bepaalde in het plan ten behoeve van een vormaanpassing van het agrarische bouwperceel, mits:
 1. de bouwgrenzen niet meer dan 25 meter worden verlegd en de omvang van het agrarische bouwperceel daardoor niet wordt vergroot;
 2. een vormaanpassing vanwege de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 3. er geen sloten worden gedempt;
 4. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat op de nabijgelegen percelen;
 5. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwaarden zoals beschreven in bijlage 4;
- f. het bouwen van sculpturen en andere kunstzinnige werken met een hoogte van maximaal 6 meter.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijdig bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van een geringe overschrijding van de bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van de bestemming of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits:

- de overschrijdingen niet meer dan 5 m bedragen, en;
- het bestemmingsvlak daardoor met niet meer dan 10% wordt vergroot.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit houdt in dat voldaan moet worden aan het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan" van de gemeente Landsmeer of, indien het beleid gedurende de planperiode wijzigt, het beleidsdocument dat op het moment van de verlening van de omgevingsvergunning geldt.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde onder a:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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 bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of worden veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of worden veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het college kan eenmalig in afwijking van het vermelde in lid 15.1 sub 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1 sub 1 met maximaal 10%.
3. Het bepaalde in lid 15.1 sub 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2 sub 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2 sub 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in lid 15.2 sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bestemmingsplan Den Ijp 14-16 van de gemeente Landsmeer.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen

Bijlage 2 Inrichtingsmaatregelen