

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten .....	7
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>	<b>8</b>
Artikel 3 Wonen.....	8
Artikel 4 Waarde – Archeologie 4 .....	10
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....</b>	<b>13</b>
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	13
Artikel 6 Algemene gebruiksregels .....	14
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels .....	15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels .....	17
Artikel 9 Overige regels .....	18
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....</b>	<b>20</b>
Artikel 10 Overgangsrecht .....	20
Artikel 11 Slotregel.....	21

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 Plan

het Bestemmingsplan Kernen, woningbouwlocatie Brouwer, Dalen met identificatienummer NL.IMRO.0109.002BP0011-0002 van de gemeente Coevorden;

#### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

#### 1.3 Aan huis gebonden beroep en bedrijf:

een dienstverlenend beroep en/of bedrijf dat op kleine schaal in pandig in een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

#### 1.4 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;

#### 1.5 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 Archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

#### 1.7 Bebouwing

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

#### 1.8 Bebouwingsbeeld

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;

#### 1.9 Bed en breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, met maximaal zes kamers en maximaal 10 personen, die in beginsel deel uitmaakt van het hoofdgebouw en in een bijgebouw mag worden gerealiseerd, zonder dat sprake is van een permanente woonsituatie;

#### 1.10 Bestaand

bestaand en legaal aanwezig of vergund op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, te weten PM;

**1.11** Bestaande bebouwing

bebouwing die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel gebouwd is of gebouwd kan worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

**1.12** Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13** Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;;

**1.14** 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;

**1.15** Bodemingreep

werken en werkzaamheden aan/in de bodem waarvan mag worden aangenomen dat zij de cultuurhistorische waarde kunnen aantasten;

**1.16** 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 woonwagenstandplaats;

**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. Indien en voorzover twee bouwpercelen middels de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden;

**1.19** Bouwperceelgrens

een 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

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 en is bedoeld om ter plaatse te functioneren;

**1.22** Cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

### **1.23 Dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.24 Detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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. Met uitzondering van de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;

### **1.25 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, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

### **1.26 Evenement**

een voor publiek toegankelijke, al dan niet periodieke en/of meerdaagse manifestatie, zoals sportmanifestatie, concert, bijeenkomst, voorstelling, show, tentoonstelling en thematische markt, waarvoor ingevolge regelgeving een melding moet worden gedaan dan wel vergunning of ontheffing moet worden aangevraagd en verleend;

### **1.27 Gebouw**

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

### **1.28 Gebruiken**

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

### **1.29 gestapelde woning:**

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden of naast elkaar zijn gesitueerd, waarbij de voordeur uitkomt op een gezamenlijke inpandige ontsluiting.

### **1.30 Hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een bedrijfswoning aanwezig is, wordt voor de toepassing van het bepaalde over bijbehorende bouwwerken, de bedrijfswoning als hoofdgebouw aangemerkt;

### **1.31 Huishouden**

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf niet-bedrijfsmatig voorzien van de dagelijkse behoeften. In het geval van twee of meer personen moet er sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding;

### **1.32 Kap**

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

**1.33 Kunstobject**

een bouwwerk bestemd ter voortbrenging van de beeldende kunsten;

**1.34 Maaiveld**

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

**1.35 Nutsvoorzieningen**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten;

**1.36 Omgevingsvergunning**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.37 Overkapping**

elk voor mensen toegankelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

**1.38 Pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

**1.39 Peil**

- a. peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. peil bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;
- c. voor een woonboot: de waterspiegel rondom de woonboot;

**1.40 Permanente bewoning**

het gebruik van een ruimte als hoofdverblijf;

**1.41 Professioneel vuurwerk**

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

**1.42 Seksinrichting**

de 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 sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.43 Standplaats**

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, inclusief bijbehorend meubilair waaronder terrassen, statafels, parasols en afvalbakken, zoals omschreven in de Algemene Plaatselijke Verordening;

**1.44 Stedenbouwkundig**

ruimtelijke verschijningsvorm van bebouwing, die wordt bepaald door de situering, aansluitende terreinen, bouwmassa's, gevelindeling en dakvormen;

**1.45 Tuin**

erf zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

**1.46 Voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door Burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

**1.47 Weg**

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

**1.48 Woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.2 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 bouwdeel;

### 2.3 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

Voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

### 2.4 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.5 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;

### 2.6 De afstand tot de grens van een bouwperceel:

De kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;

### 2.7 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. Plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m<sup>2</sup> of kleiner;
- b. Overstekende daken;
- c. Luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf; met de daarbijbehorende:
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. kunstobjecten;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. wegen en paden,
- h. nutsvoorzieningen;
- i. tuinen , erven en verhardingen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van de woning en het verlengde ervan dient als de bouwgrens te worden beschouwd, welke niet door het oprichten van gebouwen mag worden overschreden;
- b. indien geen naar de weg gekeerde gevel van een woning aanwezig is, stelt het college van Burgemeester en wethouders een bouwgrens, passend in het bebouwingsbeeld, vast;
- c. indien meerdere naar de weg gekeerde gevels van een woning aanwezig zijn, bepaalt het college van Burgemeester en wethouders welke gevel de voorgevel is, passend in het bebouwingsbeeld;
- d. gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, waarbij de woningen uitsluitend binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen enkel gestapelde woningen worden gebouwd;
- g. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

##### 3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken zal ten hoogste 5,50 m bedragen.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van ten minste 3,00 m achter de voorgevel en het verlengde ervan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;



### 3.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de waterbergingscapaciteit;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- g. bescherming en instandhouding van het openbaar groen en bomen.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatig medegebruik, anders dan een aan huis gebonden bedrijf of beroep.

## Artikel 4 Waarde – Archeologie 4

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Waarde - Archeologie 4 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming (en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden, zoals deze blijken uit de aanwezigheid van historische kernen, waarbij geldt dat deze dubbelbestemming ten opzichte van andere daar voorkomende (dubbel)bestemmingen van primaire betekenis is.

### 4.2 Bouwregels

Op de voor ' Waarde - Archeologie 4 ' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. bouwwerken met een diepte van minder dan 0,30 m;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,30 m, mits de aanvrager een bureau-onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### *Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2 kan worden toegestaan dat bouwwerken ten dienste van en conform een andere daar voorkomende bestemming worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,30 m, mits de aanvrager een onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### *Afwegingskader*

Een in Afwijken genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat. Indien uit het in Afwijken genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *Overleg provinciaal archeoloog*

Bij voorgenomen bodemingrepen in gebieden van provinciaal belang, zoals op de Bijlage Archeologische beleidskaart aangegeven bij Provinciaal Belang Archeologie, zal de gemeente contact opnemen met de provincie, namens deze de provinciaal archeoloog, alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

##### *Strijd met de bestemming*

Tot een activiteit in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, indien daardoor (direct of indirect) een onevenredige aantasting kan plaatsvinden van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden, zoals deze blijken uit de aanwezigheid van historische kernen.

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

##### *Omgevingsvergunning*

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde (dubbel)bestemmingen:

- a. grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,30 m;
- b. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, kilveren van grond;
- c. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,30 m zal worden geroerd;

##### *Uitzondering*

Het in 6.4 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek ten behoeve van de beoordeling van de (on)evenredigheid van de aantasting als bedoeld in 6.4 van werkzaamheden als bedoeld in Omgevingsvergunning; hiertoe behoren niet werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek met als enig doel het doen van archeologisch onderzoek;
- b. die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;

hiertoe behoren bij landbouwkundig gebruik: grondbewerkingen tot een diepte van 0,30 m onder maaiveld; niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,10 m onder de bouwvoor en het aanbrengen van drainage.

hiertoe behoren niet: diepploegen en mengwoelen dieper dan 0,30 m beneden maaiveld, afvrager dieper dan 0,30 m beneden maaiveld, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten en het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- c. die reeds in uitvoering zijn danwel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
- e. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen is gebleken uit een door aanvrager overgelegd, door burgemeester en wethouders goedgekeurd bureau-onderzoeksrapport van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

#### *Overleg provinciaal archeoloog*

Bij voorgenomen bodemingrepen in gebieden van provinciaal belang, zoals op de Bijlage Archeologische beleidskaart aangegeven bij Provinciaal Belang Archeologie, zal de gemeente contact opnemen met de provincie, namens deze de provinciaal archeoloog, alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen.

#### *Strijd met de bestemming*

Uitvoering van de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor (direct of indirect) een onevenredige aantasting kan plaatsvinden van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming ' Waarde - Archeologie 4 ' verwijderen indien de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 5 Anti-dubbelregel

#### 5.1 Grond

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 6 Algemene gebruiksregels

### 6.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor vrij kamperen of een andere vorm van verblijfsrecreatie;
- c. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfastvoorziening;
- d. het gebruik of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor opslag en stalling van de te verhandelen goederen, zoals hout, bouwmaterialen en grondstoffen;
- f. het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, met uitzondering van de opslag die is toegestaan in de bestemmingsomschrijving of in de branche gebruikelijk is bij de in de bestemmingsomschrijving genoemde activiteit;
- g. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;

### 6.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening zijn toegestaan, voor zover daarvoor een vergunning als bedoeld in die verordening is verleend.
- c. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
  1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is;
  2. hoogspanningsleidingen;
  3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;
  4. het gebruiken van bestaande datacommunicatiemasten voor datacommunicatie.

## Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

### 7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - molenbiotoop Jan Pol, Dalen geldt dat die gronden - naast de aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de functie van de in het gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

#### 7.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - molenbiotoop Jan Pol, Dalen dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. Binnen een afstand tot 100 meter vanaf de molen bedraagt de bouwhoogte maximaal 3,20 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- b. Op een afstand van 100 meter vanaf de molen geldt een maximale bouwhoogte van 4,65 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- c. Voor het gebied vanaf 100 meter vanaf de molen geldt een maximale bouwhoogte die als volgt berekend wordt:
  1. Maximale bouwhoogte = (afstand tot de molen : 50) + 2,65
- d. het bepaalde in de sub a. en b. is niet van toepassing op lichtmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

### 7.2 Afwijken van de bouwregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in de sub a. in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 7.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop Jan Pol, Dalen de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

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

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

- a. het ophogen van gronden hoger dan de op de grond van de in de Bouwregels maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- b. het beplanten met bomen, heesters en ander opgaande beplanting hoger dan de Bouwregels maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de Bouwregels maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;

#### **7.4 Uitzonderingen**

het bepaalde in Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud dan wel het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van vaststelling van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

#### **7.5 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet gekomen kan worden. voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.



## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Algemeen

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan voor een geringe aanpassing van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan voor het bouwen van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, kunstobjecten, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen en gebouwtjes van openbaar nut, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten tot een hoogte van niet meer dan 40 meter;
- d. het bepaalde in het plan ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in de bestaande situatie, gerealiseerd op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor bouwen (met een afwijking) reeds afwijkt;
- e. het bepaalde in het plan ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, de opgenomen aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot de perceelgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwvlakgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en/of percentages;
- f. het bepaalde in het plan voor het realiseren van (ondergrondse) rioleringswerken, zoals rioolputten, bergbezinkbassins en vergelijkbare rioleringswerken, tot een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.

## Artikel 9 Overige regels

### 9.1 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. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

### 9.2 Parkeren

Bij het gebruiken en/of bebouwen van gronden moet te allen tijde voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen. Deze eis geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

#### *Toetsing van een omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat ten minste wordt of zal worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.

#### *Laden en lossen*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen bepaalt bevoegd gezag een behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen voor dat gebouw.

#### *Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan gemotiveerd worden afgeweken van het bepaalde onder Toetsing van een omgevingsvergunning en Afwijken, indien:

- a. het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien.

Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit geborgd is.

#### *Toelaatbaarheid herbouw bij calamiteiten*

Het bepaalde onder Toetsing van een omgevingsvergunning, Laden en lossen en Afwijken is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

*Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in 'Toetsing van een omgevingsvergunning' en 'Laden en lossen' indien het niet voldoet aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, op overwegende bezwaren stuit. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### A. Overgangsrecht bouwwerken

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

#### B. 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 het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kernen, woningbouwlocatie Brouwer, Dalen'.