

| | Inhoud | Blz. |
|--------------------|----------------------------------|-----------|
| HOOFDSTUK 1 | INLEIDENDE REGELS | 1 |
| Artikel 1 | Begrippen | 1 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 5 |
| HOOFDSTUK 2 | BESTEMMINGSREGELS | 6 |
| Artikel 3 | Wonen | 6 |
| Artikel 4 | Waarde - Archeologie | 8 |
| HOOFDSTUK 3 | ALGEMENE REGELS | 10 |
| Artikel 5 | Antidubbelregel | 10 |
| Artikel 6 | Algemene aanduidingsregels | 11 |
| HOOFDSTUK 4 | OVERGANGS- EN SLOTTREGELS | 13 |
| Artikel 7 | Overgangsrecht | 13 |
| Artikel 8 | Slotregel | 14 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

In deze regels wordt verstaan onder:

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan Herenlaan 2 en 6 van de gemeente Over-gemeente;
- 1.2 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0880.BP2009003002-0101 met de bijbehorende regels;
- 1.3 achtererf:**
gedeelte van het erf dat achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen.
- 1.4 aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.5 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.
- 1.6 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.7 aanduidingsvlak:**
een op de verbeelding aangegeven vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.
- 1.8 ander-werk:**
een werk, geen bouwwerk zijnde.
- 1.9 aan huis verboden beroep:**
een (ambachtelijk) productiebedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens een milieuwet vergunning of meldingsplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.10 afhankelijke woonruimte:**
een (gedeelte van een) aan- en/of uitbouw en/of bijgebouw dat dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;

- 1.11 ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
- 1.12 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.13 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.14 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.15 bijgebouw:**
een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met, alsmede dienstbaar is aan een woning, bevattende huishoudelijke bergings- en/of stallings- en/of hobbyruimte;
- 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 standplaats.
- 1.17 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.18 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge het plan 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:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.22 eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.23 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

- 1.24 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.25 horeca:**
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- 1.26 mantelzorg:**
het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.27 overkapping:**
een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebruik van het gebouw of de standplaats, en dat, voor zover gebouwd vóór de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en voor zover gebouwd achter de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;
- 1.28 peil:**
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- 1.29 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.30 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, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.31 uitbouw:**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; uitvoer(-en) het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;
- 1.32 voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met

meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.33 **woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.34 **zijerf:**
gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw tussen het verlengde van de voor- en achtergevel is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 afstand tot de bouwperceelgrens:
tussen de zijdelingse grens van het bouwterrein en een bepaald punt van het bouwwerk,
waar die afstand het kortst is;
 - 2.1.2 goothoogte van een gebouw:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een
daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
 - 2.1.3 horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
 - 2.1.4 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.
 - 2.1.5 bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw
zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen,
antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
 - 2.1.6 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.
- 2.2 Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of
bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen,
balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en
overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens
met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een vrijstaande woning, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale aanduiding toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. de voorgevel van de woning dient op de naar de straatzijde toegekeerde bouwgrens van het bouwvlak gesitueerd te worden;

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel in als buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende bepalingen:

- a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde) van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat uitbouwen in de vorm van erkers vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 1. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt, met dien verstande, dat deze maximaal 1,5 m mag bedragen indien de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde, gronden minimaal 1,5 m bedraagt;
 2. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel(s) bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m bedraagt;
- c. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal 50 m²;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- e. bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw vermindert met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m;
- f. indien een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd met kap dient deze kapvorm gelijk te zijn aan de kapvorm van het hoofdgebouw.

- 3.2.3 bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voldoen aan de volgende bepalingen:
- erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 - erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 - overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- artikel 3.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot maximaal 45 m² waarbij geldt dat:
 - een directe relatie moet bestaan tussen het bedrijf en/of beroep en de bewoner van de woning;
 - geen sprake mag zijn van een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandel of ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 - detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 - geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteit mag plaatshebben;
- artikel 3.2.2a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw of bijgebouw vóór (het verlengde van) voorgevel van het hoofdgebouw;
- artikel 3.2.2c voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 65 m² ;
- artikel 3.2.2c voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de oppervlakten genoemd in artikel 3.3 onder c vermeerderd met 20 m², uitsluitend in verband met het gebruik van een aan- en/of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg en vooraf een advies is verkregen van een onafhankelijke deskundige.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 30 m², waarbij geldt dat:
 - geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan;
 - geen detailhandel is toegestaan;
 - geen horeca-, prostitutie- of seksinrichting is toegestaan;

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m².

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen van nieuwe gebouwen, mits in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 van

deze regels, mits:

- a. de plaats waar de bouwwerken zullen worden gerealiseerd voldoende archeologisch zijn onderzocht;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

4.4 Aanlegvergunning

4.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden en het ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het scheuren van grasland.

4.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

4.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer, mits de gronden niet dieper dan 0,5 m worden geroerd;
- b. andere-werken die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of kunnen worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. andere-werken als onderdeel van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van maximaal 100 m², waarbij geldt dat aan andere werken ten behoeve van het uitvoeren van een bouwwerk kleiner dan 100 m² geen dieptebeperking geldt;
- d. andere-werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

4.5 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de bestemming "archeologie" indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Antidubbelregel

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 aanduidingsregels

6.1 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

De voor 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de in het aanliggend gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mag, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de hoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de hoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

6.3 Ontheffing

6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemming.

6.3.2 Ontheffing wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de molen.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1 Het is verboden op de in artikel 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in artikel 6.2 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
- b. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in artikel 6.2 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in artikel 6.2 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken.

6.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig 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 en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet gekomen kan worden.

6.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van de beheerder van de molen.

6.4.4 Geen aanlegvergunning is vereist voor:

- a. andere-werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in

uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 7.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

- 7.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

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

7.2 Overgangsrecht gebruik

- 7.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 7.2.2 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.
- 7.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- 7.2.4 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Herenlaan 2 en 6".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente
Over-gemeente, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,