

Regels

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>9</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 3 Groen</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 4 Wonen</u>	<u>14</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 5 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 6 Algemene gebruiksregels</u>	<u>23</u>
<u>Artikel 7 Algemene afwijkingregels</u>	<u>24</u>
<u>Artikel 8 Overige regels</u>	<u>25</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 9 Overgangsrecht</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 10 Slotregel</u>	<u>28</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

a. het plan:

het bestemmingsplan De Groene Brink te Beilen met identificatienummer NL.IMRO.1731.GroeneBrinkBE-ONT1 van de gemeente Midden-Drenthe;

b. bestemmingsplan:

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

c. 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;

d. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

e. aaneengebouwde bebouwing:

bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

f. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;

g. aan huis verbonden beroep:

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

h. achtererf:

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

i. bebouwing:

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

j. bed and breakfast:

het tegen vergoeding verstrekken van logies waarbij de bed & breakfaasteenheden enkel zijn ingericht als nachtverblijf en er in totaal maximaal zes personen mogen verblijven;

k. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

l. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

m. bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

n. bouwen:

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

o. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

p. bouwperceel:

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

q. bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

r. bouwvlak:

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

s. 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;

t. detailhandel:

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

u. evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optochten, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten op een locatie die vaker dan tweemaal per jaar wordt gebruikt, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

v. gebouw:

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

w. hoekwoning:

een woning op een bouwperceel, gelegen op de hoek van twee wegen;

x. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

y. kampeermiddel:

1. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

z. kap:

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

aa. overkapping:

een bouwwerk dat is voorzien van een plat dak, dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

ab. peil:

1. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
2. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
3. bij ligging anders dan een weg of verhard terrein: het maaiveld;

ac. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

ad. twee-aaneen bebouwing:

bebouwing in halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen, waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een ander hoofdgebouw en daardoor aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd;

ae. voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

af. voorgevelrooilijn:

1. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing;
 - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg.
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg.
 - bij een wegbreedte tussen de 10 m en 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

ag. vrijstaande (hoofd)bebouwing:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd;

ah. woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de grens van een bouwperceel:

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

2.2 Bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 Breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.4 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (dakhellingregels zijn niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen);

2.5 Goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot, druiplijn, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel aan de laagste zijde van het dak;

2.6 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 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;

2.8 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;

2.9 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;
 - b. erkers die voldoen aan de bouwregels;
 - c. wolfseinden;
 - d. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,5 m;
 - e. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
- buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. paden;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² bedraagt;
 - b. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m;
 3. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 5 m;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. aan huis verbonden beroepen;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen;
 - c. infrastructurele voorzieningen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daarbij behorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
 - f. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - g. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van de gebouwen gericht naar de gevellijn;
- c. de voorgevel van de overige hoofdgebouwen dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- d. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven;
- e. ter plaatse van de bouwaanduidingen 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' wordt een hoofdgebouw gebouwd in de aangegeven bebouwingstypen;
- f. hoofdgebouwen worden op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van niet minder dan 3 m hiervan gebouwd;
- g. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 12,5 m;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de ter plaatse aangegeven hoogtes;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h bedraagt de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' over maximaal 50% van de gootlijn niet meer dan 9 m;

- j. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 6,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte over minimaal 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw maximaal 3,5 m bedraagt;
- k. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;
- l. in afwijking van vorenstaande dient het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' met een plat dak te worden gebouwd.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het achtererf niet meer bedraagt dan 50% van het achtererf;
 - 2. onverminderd het bepaalde onder 1 de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw;
 - 3. onverminderd het bepaalde onder 1 en 2 de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 85 m²;
- b. indien de oppervlakte van het hoofdgebouw kleiner is dan 63 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, in afwijking van het onder a bepaalde, niet meer dan 50% van het achtererf met een maximum van 50 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 7 m, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - 2. de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - 3. de bouwhoogte van platte aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- d. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6,6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van platte vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m;
- e. een erker mag de bouwgrens of voorgevelrooilijn overschrijden, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand van de voorgevel van de erker tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens niet minder dan 3,5 m bedraagt;
 - 2. de breedte van de erker, buitenwerks gemeten, niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst;
 - 3. de diepte van de erker, buitenwerks gemeten, niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - 4. de bouwhoogte van de erker niet meer bedraagt dan 3 m;

- f. bijbehorende bouwwerken worden op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van niet minder dan 1 m hiervan gebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde onder h worden de bijbehorende bouwwerken, behorend bij het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-afstand' op een afstand van ten minste 0,9 m van de zijdelingse perceelgrens gebouwd;
- h. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel gebouwd;
- i. in afwijking van voorgaande mogen ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de diepte van het bijbehorende bouwwerk niet meer dan 4,5 m bedraagt;
 - 2. de breedte van het bijbehorende bouwwerk niet meer dan de helft van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. op een bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast van niet meer dan 6 m worden geplaatst;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter niet meer dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m en daarachter niet meer dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [4.2.1](#), sub a en toestaan dat een hoofdgebouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak wordt gebouwd, tot niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak, mits:
 1. de bouwdiepte van het hoofdgebouw in totaal niet meer dan 12,5 m bedraagt;
 2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
 3. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. er, indien er sprake is van aaneengebouwde woningen, een stedenbouwkundige samenhang is;
- b. lid [4.2.1](#), sub e en toestaan dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind, met dien verstande dat voornoemde afstand niet minder bedraagt dan 2,5 m;
- c. lid [4.2.2](#) sub b met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 70 m² bedraagt, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft;
- d. lid [4.2.1](#) sub g en h voor het verhogen van de aangegeven goot- en bouwhoogte tot niet meer dan 110% van die hoogte.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;

- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken in overeenstemming met de bestemming zonder dat daarbij voldaan is aan de in paragraaf 2.2 van de toelichting opgenomen parkeerbalans;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wel is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 2. geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan;
 - 3. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - 4. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
 - 5. Niet meer dan 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 - 6. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 - 7. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - 8. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - 9. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [4.5](#) onder c en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een

aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend in pandig worden verricht;
 3. niet meer dan 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve aan het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene is die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar is met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. geen omgevingsvergunning voor het afwijken wordt verleend aan bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel plaatsvindt;
 10. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- b. lid [4.5](#) onder d en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de bed and breakfast moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
 2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;

5. er mogen ten hoogste drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd voor in totaal maximaal zes personen;
6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
8. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
9. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
10. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
11. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

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

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen.

Artikel 7 Algemene afwijkingregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, voor zover de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen zullen worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes zullen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antenne- of alarmmasten tot een hoogte van 25 m worden gebouwd;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak bedraagt;
 2. de vergroting niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

8.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend over gegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder);
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het bebouwings- en landschapsbeeld;
- f. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- g. de verkeersveiligheid.

8.3 Parkeernorm

Als uitgangspunt geldt dat in alle bestemmingen op eigen erf dient te worden geparkeerd, dan wel wordt voorzien in parkeergelegenheid conform de parkeerbalans zoals opgenomen in paragraaf 2.2 van de toelichting. Hiervan kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken indien in het geval van nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van deze ontwikkeling op een goede wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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 plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
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.

9.2 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 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 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.
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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan De Groene Brink te Beilen'.

