



ADROMI GROEP

Adromi B.V.  
Reeweg 146  
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55  
F 078 - 684 55 59

[algemeen@adromi.nl](mailto:algemeen@adromi.nl)  
[www.adromi.nl](http://www.adromi.nl)

KvK 230.825.46 te Rotterdam  
BTW 8050.63.286.B.01  
IBAN NL75RABO0385477481

# Regels

## Bestemmingsplan “Plattelandswoning Langeweg 101”

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 2019-09-09  
Plan identificatie: NL.IMRO.0531.bp38langeweg101-3001  
Auteur: Adromi

## Inhoudsopgave

1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen .....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	6
2 Bestemmingsregels.....	8
Artikel 3 Agrarisch.....	8
Artikel 4 Waarde - Archeologie.....	10
3 Algemene regels .....	12
Artikel 5 Anti-dubbelregel.....	12
Artikel 6 Algemene bouwregels .....	12
Artikel 7 Algemene gebruiksregels .....	12
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels.....	13
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels .....	13
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....	14
4 Overgangs- en slotregels.....	15
Artikel 11 Overgangsrecht .....	15
Artikel 12 Slotregel .....	15

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

het bestemmingsplan Plattelandswoning Langeweg 101 van de Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0531.bp38langeweg101-3001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 Aan- en uitbouw

- a. aanbouw: een aangebouwd bijgebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
- b. uitbouw: een uitbreiding van de woonruimte, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 1.4 Aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 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 Agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- i. een paardenfokkerij.

## **1.8 Bebouwing**

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

## **1.9 Bedrijf**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

## **1.10 Bedrijfs- of dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

## **1.11 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

## **1.12 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

## **1.13 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

## **1.14 Bevi-inrichtingen**

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

## **1.15 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.

## **1.16 Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

## **1.17 Bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

## **1.18 Bouwperceel**

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

## **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.

### **1.22 Bijgebouw**

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### **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 op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **1.25 Kap**

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

### **1.26 Kas**

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 2,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

### **1.27 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

### **1.28 Landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

### **1.29 Nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemealgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

### **1.30 Overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en minimaal 2 open wanden/gevels.

### **1.31 Paardenfokkerij**

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

### **1.32 Paardenhouderij**

een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

### **1.33 Peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **1.34 Plattelandswoning**

Een voormalige agrarische bedrijfswoning die mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

### **1.35 Saksinrichting**

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

### **1.36 Volwaardig agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit voor een periode van ten minste 10 jaar redelijkerwijs is te verwachten. Het bedrijf dient te voorzien in het hoofdinkomen van het bedrijfshoofd. De arbeidsbehoefte en -omvang dienen ten minste één arbeidskracht te omvatten die qua tijdsbesteding volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het bedrijf.

### **1.37 Voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

### **1.38 Voorgevellijn**

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen.

### **1.39 Windturbine**

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

### **1.40 Woning**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

## **2.1 Afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot de perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

## **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 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

## **2.4 De 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 boeibord, 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 De hoogte van de eerste bouwlaag**

wordt gemeten van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven;
- b. akker- en vollegrondstuinbouwbedrijven;
- c. kleinschalige landschapselementen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water en nutsvoorzieningen;
- e. ter plekke is een bedrijfswoning toegestaan behorende bij een agrarisch bedrijf op een aan het plangebied grenzend perceel;
- f. ter plaatse van de aanduiding "plattelandswoning" zijn de gronden tevens bestemd voor een plattelandswoning;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m;
- d. de goothoogte van gebouwen, niet zijnde kassen, mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde kassen, mag niet meer bedragen dan 8 m;
- f. de gebouwen, niet zijnde kassen, dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 20° en hoogste 60° mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan 6 m.

##### 3.2.2 Bedrijfswoningen en plattelandswoningen

Voor bedrijfs- en plattelandswoningen gelden de volgende regels:

- a. het bestaande aantal woningen mag niet toenemen met dit plan;
- b. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 650 m<sup>3</sup>;
- c. de oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. de hoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

##### 3.2.4 Afwijkende maatvoering

Voor zover de maatvoering van bebouwing ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande maatvoering als maximum.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:



- a. [artikel 3 lid 2.1 sub f](#) voor het vergroten van de goothoogte van gebouwen tot ten hoogste 8 m indien zulks om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk of gewenst is en geen onevenredige beperking van het gebruik van aangrenzende terreinen en bebouwing optreedt;
- b. [artikel 3 lid 2.1 sub g](#) voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen tot ten hoogste 10 m indien zulks om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk of gewenst is en geen onevenredige beperking van het gebruik van aangrenzende terreinen en bebouwing optreedt;
- c. [artikel 3 lid 2.1 sub b](#) voor de bouw van agrarisch hulpgebouwen buiten het bouwvlak, onder de voorwaarde dat:
  - 1. de hulpgebouwen uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling noodzakelijk zijn;
  - 2. de oppervlakte per hulpgebouw niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> en de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hulpgebouwen per bedrijf ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 3. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
  - 4. de bouwhoogte ten hoogste 5 m mag bedragen;
  - 5. door de bouw van het hulpgebouw geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarde.
- d. [artikel 3 lid 2.3 sub a](#) voor het vergroten van de hoogte van silo's tot ten hoogste 25 m indien zulks om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk of gewenst is en geen onevenredige beperking van het gebruik van aangrenzende terreinen en bebouwing optreedt en daartegen geen landschappelijke bezwaren bestaan.

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

#### **3.4.1 Verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Het is verboden buiten het bouwvlak de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het aanleggen van waterbassins en mestbassins;
- b. het dempen, graven en vergraven van watergangen, hieronder het aanleggen van dammen en bruggen mede begrepen;
- c. het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijfsperceel;
- e. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- f. de aanleg van wandel- en fietspaden.

#### **3.4.2 Uitzonderingen op het verbod**

Het in [artikel 3 lid 4.1](#) van dit artikel vervatte verbod geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van werken en werkzaamheden, welke uit het oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. werkzaamheden die aangemerkt kunnen worden als 'het normale agrarisch gebruik van de gronden, die geen wijziging aanbrengen in het natuurlijke en bestaande verloop van watergangen'.

#### **3.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden als bedoeld in [artikel 3 lid 4.1](#):

- a. zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke waarde;
- b. ten behoeve van de beoordeling van het bepaalde onder a winnen burgemeester en wethouders advies in bij een landschapsdeskundige.

## **Artikel 4 Waarde - Archeologie**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **4.2 Bouwregels**


Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 4 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met in achtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning (voor het bouwen) een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning (voor het bouwen) regels te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2500 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### **4.3.1 Verboden zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- 
- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
  - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
  - c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
  - d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 4.3.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod van [artikel 4 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 4 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- e. kunnen worden aangemerkt als 'het normale agrarisch gebruik van de gronden zoals dat ook in het verleden heeft plaatsgevonden'.

#### 4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 4 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

## 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 bouwregels

#### 6.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

#### 6.2 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in hoofdstuk 2 zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

#### 7.1 Gebruiksregels ten aanzien van onbebouwde gronden

##### 7.1.1 Algemeen

Het is verboden de in het plan begrepen gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, anders te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken anders dan ten dienste van de in deze regels aan de grond gegeven bestemming.

##### 7.1.2 Bijzonder

Onverminderd het bepaalde in [artikel 7 lid 1.1](#) is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
- d. ligplaats of aanlegplaats voor vaartuigen voor zover dit niet uitdrukkelijk bij de bestemmingen is bepaald.
- e. het gebruik van gronden voor functies in strijd met het bepaalde in [artikel 6](#) (Algemene bouwregels).

### 7.1.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 7 lid 1.1](#) en [artikel 7 lid 1.2](#) is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
- c. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## 7.2 Gebruiksregels ten aanzien van bouwwerken

### 7.2.1 Algemeen

Het is verboden de in het plan gelegen bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze anders dan ten dienste van de in deze regels aan de bijbehorende grond gegeven bestemming.

### 7.2.2 Bijzonder

Onverminderd het bepaalde in [artikel 7 lid 2.1](#) is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken voor/ als:

- a. detailhandelsdoeleinden of seksinrichting;
- b. bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
- c. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend.
- d. opslag van gevaarlijke stoffen/materialen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), waaronder begrepen consumentenvuurwerk.
- e. het gebruik van bouwwerken voor functies in strijd met het bepaalde in [artikel 6](#) (Algemene Bouwregels).

## Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

### 8.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" geldt een zone als bedoeld in artikel 40 en artikel 41, eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd. Vervanging van bestaande geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van de bestemmingsregels reeds een omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;

- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Een omgevingsvergunning voor afwijken wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

- c. de bouw ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen van:
  1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 25 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 4 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
  2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale hoogte van 15 m.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning voor afwijken dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (zichtlijnen en voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer).

- d. het in geringe mate aanpassen van het plan zoals een bouwgrens of een (andere) aanduiding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van de juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is om het plan aan te passen aan de werkelijke toestand van het terrein, waarbij de grenzen met niet meer dan 1 m mogen worden verschoven.

## **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

### **10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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.

#### 11.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van [artikel 11 lid 1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 11 lid 1](#) met maximaal 10%.

#### 11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[artikel 11 lid 1](#) 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.

#### 11.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 4](#), 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.

#### 11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het [artikel 11 lid 4](#), 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.

#### 11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

[artikel 11 lid 4](#) 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Plattelandswoning Langeweg 101.