

Regels bestemmingsplan

'Molendijk 2a Rhoon'



Planstatus: vastgesteld

Datum: 2020-12-14

Plan identificatie: NL.IMRO.0613.BPMolendijk2a-VST1

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Tuin	9
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 6 Wonen.....	11
3 Algemene regels	14
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	14
Artikel 8 Algemene bouwregels	14
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	15
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 13 Algemene procedureregels.....	17
4 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 14 Overgangsrecht.....	18
Artikel 15 Slotregel	19

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Molendijk 2a Rhoon' van de 'Gemeente Albrandswaard'.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0613.BPMolendijk2a-VST1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanbouw

Een direct met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aangebouwd bijgebouw

Een indirect met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen 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 afvalinzamelsysteem

Al dan niet geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken en/of voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.8 archeologische waarde

De aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.9 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bed-and-breakfast

Een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, zonder kookgelegenheden.

1.11 bedrijfsmatige activiteiten

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen zakelijke dienstverlening of een seksinrichting zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.12 begane grond

De eerste bouwlaag van een gebouw.

1.13 beperkt kwetsbaar object

Een object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.14 beroepsmatige activiteiten

Een beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.15 bestaand

- a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan danwel gebouwd is of kan worden krachtens een verleende vergunning voor het bouwen;
- b. Gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals krachtens een vergunning voor het gebruik is toegestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw

Een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht en qua afmeting ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.19 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.

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, een ondergrondse of halfverdiepte parkeerlaag of een zolder.

1.22 (bouw)perceel

Een aaneengesloten stuk grond, dan wel op een deel daarvan, waarop krachtens het plan bebouwing is toegestaan.

1.23 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlening

Met detailhandel vergelijkbare activiteiten die gericht zijn op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals kapsalons, reisbureaus en bankfilialen en daarmee naar de aard vergelijkbare vestigingen.

1.28 erfbebouwing

Uitbreiding woonruimte en of bijgebouwen al dan niet aangebouwd.

1.29 gebouw

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

1.30 geluidsgevoelig object

Woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen' zoals die gold ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp plan.

1.31 hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.32 kantoor

Een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting geschikt is om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met een baliefunctie; praktijkruimten worden hieronder mede begrepen.

1.33 kwetsbaar object

Een object zoals bedoeld in artikel 1, lid I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.34 maatschappelijke doeleinden

Functies ten behoeve van religieuze, educatieve, medische, sociale en culturele doeleinden, (openbare) overheidsinstellingen alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden.

1.35 milieucategorie

Een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.36 nutsvoorzieningen

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

1.37 onderkomen

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.38 overig bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.39 peil

- a. Voor bouwwerken die onmiddellijk aan de weg grenzen of maximaal 6 meter van de weg zijn gelegen (gemeten vanaf het trottoir): de hoogte van de weg;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.40 praktijkruimte

Een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, para-medische, administratieve en daarmee vergelijkbare beroepen, zulks met uitzondering van seksinrichtingen.

1.41 straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. Verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. Telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;

- c. Kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. Afvalinzamelsystemen.

1.42 uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat.

1.43 verdieping

De tweede bouwlaag en hoger gelegen bouwlagen van een gebouw.

1.44 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.45 vloeroppervlak

De totale oppervlakte van binnen gebouwen gelegen ruimten.

1.46 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder zoals die gold ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp plan.

1.47 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 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.

2.2 Inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 Hoogte eerste bouwlaag

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

2.6 Bebouwde oppervlakte

Van een perceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overige bouwwerken worden opgeteld.

2.7 Afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

Wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.8 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.9 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.10 Ondergrondse bouwwerken

De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen;
- b. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. Voet- en fietspaden;
- d. Perceelsontsluitingen/erftoegangswegen;
- e. Speelvoorzieningen;
- f. Straatmeubilair;
- g. Nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. Er mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd;
- b. De inhoud van een nutsvoorziening bedraagt niet meer dan 100 m³;
- c. De bouwhoogte van een nutsvoorziening bedraagt niet meer dan 3 m;
- d. Voor overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) geldt een maximale bouwhoogte van 5 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Tuinen en erven;
- b. Perceelsontsluitingen/erftoegangswegen;
- c. Straatmeubilair
- d. Parkeervoorzieningen;
- e. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. Nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. Bij iedere woning aan de voorgevel een entree-, tochtportaal en/of erker mag worden gebouwd, waarbij:
 1. De grondoppervlakte niet meer dan 2 m² bedraagt;
 2. De goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
 3. De afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt;
- b. Voor erf- en terreinafscheidingen met het openbaar gebied geldt een maximale bouwhoogte van 1,2 m, met dien verstande dat het een groene afscheiding betreft in de vorm van een haag of een combinatie van een muur/hek met haag.

- c. Voor erf- en terreinafscheidingen elders geldt een maximale bouwhoogte van 2 m;
- d. Voor overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) geldt een maximale bouwhoogte van 1 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Entree, tochtportaal en/of erker

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2](#) voor het bouwen aan de zijgevel van een entree, tochtportaal en/of erker met dien verstande dat:

- a. De grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 2 m²;
- b. De goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
- c. De afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde perceelsgrens ten minste 1 m zal bedragen;
- d. De naast een woning bestaande parkeergelegenheid op eigen erf behouden blijft.

4.3.2 Overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde)

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2](#) voor het bouwen van overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) met een bouwhoogte van maximaal 3 m, mits:

- a. Geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
- b. Het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wegen met een verblijfsfunctie (30 km/u);
- b. Perceelontsluitingen/erftoegangswegen;
- c. Pleinen;
- d. Voet- en fietspaden;
- e. Parkeervoorzieningen;
- f. Speelvoorzieningen;
- g. Groenvoorzieningen;
- h. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. Straatmeubilair;
- j. Nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. Er mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd;
- b. De inhoud van een nutsvoorziening bedraagt niet meer dan 100 m³;
- c. De bouwhoogte van een nutsvoorziening bedraagt niet meer dan 3 m;

- d. Voor overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) geldt een maximale bouwhoogte van 5 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woningen met bijbehorende aan- uit, en bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde);
- b. Tuinen en erven;
- c. Parkeervoorzieningen en erftoegangswegen;
- d. Groenvoorzieningen;
- e. Nutsvoorzieningen;
- f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan één;
- c. De oppervlakte van een hoofgebouw bedraagt maximaal 100 m²;
- d. De bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- e. Hoofgebouwen dienen op minimaal 2,5 m van de openbare weg en minimaal 2 m van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd.

6.2.2 Aan-, uit- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. Aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Vrijstaande bijgebouwen dienen minimaal 2 m achter het hoofdgebouw te worden gerealiseerd
- c. De totale oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen per hoofdgebouw bedraagt maximaal 70 m²;
- d. De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
- e. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 6 m;
- f. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- g. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 4,5 m.

6.2.3 Overige bouwwerken (geen gebouwen zijde)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) gelden de volgende bouwregels:

- a. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) bedraagt:
 1. Voor pergola's: 2,7 m;
 2. Voor erf- en terreinafscheidingen met het openbaar gebied: 1,2 m;
 3. Voor erf- en terreinafscheidingen elders: 2 m;
 4. Voor overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde): 3 m

met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen met het openbaar gebied groene afscheidingen dienen te betreffen in de vorm van een haag of een combinatie van een muur/hek met haag.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2](#) voor:

- a. De bouw van een extra bouwlaag (met kap) op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
 1. De aanbouw of uitbouw met kap als bouwmassa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
 2. Geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
 3. Het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy)
 4. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
 5. De goothoogte niet meer bedraagt dan 6,5 m.
- b. De bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
 1. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;
 2. Geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
 3. Het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy).

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Bed-and-Breakfast

Binnen het bouwvlak is een bed-and-breakfast toegestaan, met dien verstande dat:

- a. De omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbebouwing;
- b. Nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
- c. Het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
- d. Bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
- e. Een nachtregister moet worden bijgehouden;
- f. Het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m² mag bedragen;
- g. Het nachtverblijf niet mag plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen;
- h. Voorzien wordt in 1 parkeerplaats per slaapverblijf op eigen terrein.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De nieuwe woningen mogen uitsluitend in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat:

- a. Er moet zijn voorzien in ten minste twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein/erf.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 4.1](#), met dien verstande dat:

- a. De bed-and-breakfast-voorziening in een ten dienste van het hoofdgebouw vrijstaande bijgebouw mag worden gebouwd;
- b. De woning als zodanig herkenbaar blijft;
- c. De woonfunctie gehandhaafd blijft;
- d. De bed-and-breakfast-voorziening:
 1. Door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
 2. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex niet wordt aangetast;
 3. De parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed;
 4. Geen onevenredige nadelige gevolgen zal opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven
- e. De veiligheid van de voorziening wordt gewaarborgd, met inachtneming van de bepalingen uit het Bouwbesluit.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

8.1.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. Gebouwd mag worden tussen peil en 4 m onder peil.

8.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 1.1 sub a](#) ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 meter beneden peil;
- b. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. Kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

8.2 Geluid

8.2.1 Industrielawaai

De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

8.2.2 Wegverkeerslawaai

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

8.3 Parkeren

Bij het bouwen op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 moet voorzien worden in ten minste twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein/erf.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik

Het is ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

9.2 Bijzonder gebruiksverbod

9.2.1 Opslag

Onverminderd het bepaalde in [artikel 9 lid 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 gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. Het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

9.2.2 Seksinrichting

Onverminderd het bepaalde in [artikel 9 lid 1](#) is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting, sekswinkel en voor detailhandelsdoeleinden, tenzij in het bestemmingsplan anders is bepaald.

9.3 Uitzonderingen gebruiksverbod

9.3.1 Beroepen aan huis

Het bepaalde in [artikel 9 lid 1](#) is niet van toepassing op het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten, is toegestaan mits:

- a. De woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. Geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. In de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. Er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. De beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. Er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

9.3.2 Uitzonderingen voor opslag

Het bepaalde in [artikel 9 lid 2.1](#) 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. De opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. Het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 1](#) voor het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. De woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. Geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. In de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. De bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. Er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- f. Er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer mogen plaatsvinden.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie

De bouw van geluidsgevoelige objecten binnen de aangegeven gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen of de verleende hogere waarden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in de regels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. De bouw ten dienste van het openbaar nut van:
 1. Niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 75 m³ en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,25 m, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. Overige bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke, met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m;

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

- b. Het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bestemmingsgrens, een bouwgrens of een aanduiding te veranderen, indien bij de definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is waarbij:
 1. De grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven;

2. De grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven; indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in [artikel 13](#);
- c. Het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning voor het afwijken geldt, dat:
 1. Geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
 2. De omgevingsvergunning voor het afwijken slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke 'als recht' zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning voor het afwijken ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan;
 3. Het oprichten van overige bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten, met een bouwhoogte van niet meer dan 20 m.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. Een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsvlakken, bouwgrenzen en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10 m mag worden verschoven én de vergroting van het vlak niet meer dan 10% bedraagt;
- c. Het afwijken van voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met niet meer dan 30% mag worden afgeweken, op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet; de wijzigingsbevoegdheid slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke als recht zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning voor het afwijken en/of wijzigingsbepaling ten aanzien van de bouwnormen is niet toegestaan.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Procedureregels afwijken bij omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

13.2 Procedureregels bij wijzigen

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

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.

14.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van [artikel 14 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid [artikel 14 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

[artikel 14 lid 1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 14 lid 2.1](#), 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.

14.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het [artikel 14 lid 2.1](#) 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.

14.2.4 Uitzondering

[artikel 14 lid 2.1](#) 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Molendijk 2a Rhoon'.