

Regels

bestemmingsplan “Goudriaan, Zuidzijde 125”

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPzuidzijde125GDA-VG01

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Bedrijf.....	10
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	10
3.2 Bouwregels	10
3.3 Specifieke gebruiksregels	11
Artikel 4 Groen	12
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	12
4.2 Bouwregels	12
Artikel 5 Recreatie	13
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	13
5.2 Bouwregels	13
5.3 Specifieke gebruiksregels	14
Artikel 6 Tuin	15
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	15
6.2 Bouwregels	15
Artikel 7 Verkeer.....	16
7.1 Bestemmingsomschrijving.....	16
7.2 Bouwregels	16
Artikel 8 Water	17
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	17
8.2 Bouwregels	17
Artikel 9 Wonen.....	18
9.1 Bestemmingsomschrijving.....	18

9.2 Bouwregels	18
9.3 Afwijken van de bouwregels	19
9.4 Specifieke gebruiksregels	20
9.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	22
Artikel 10 Waarde - Archeologie 1	24
10.1 Bestemmingsomschrijving.....	24
10.2 Bouwregels	24
10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	24
Artikel 11 Waarde - Landschap	26
11.1 Bestemmingsomschrijving.....	26
11.2 Bouwregels	26
11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	26
3 Algemene regels	27
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel.....	27
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	28
13.1 Nutsvoorzieningen	28
Artikel 14 Overige regels	29
14.1 Parkeren	29
14.2 Afwijken.....	29
4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 15 Overangsrecht.....	30
15.1 Overangsrecht bouwwerken	30
15.2 Overangsrecht gebruik	30
Artikel 16 Slotregel	31

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125' van de Gemeente Molenlanden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPzuidzijde125GDA-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden bedrijf

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

1.6 aan huis gebonden beroep

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

1.7 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.10 bebouwing

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

1.11 bed & breakfast

het verstrekken van logies met ontbijt;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.13 bedrijfswoning

een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (de huishouding van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk moet worden geacht;

1.14 bestaand

bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw

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

1.18 bos

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en extensieve recreatie;

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 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 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;

1.24 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;

1.25 dove gevel

Een gevel, daaronder ook begrepen het dak, met alleen bij uitzondering te openen delen en met een geluidwerende functie, zoals bedoeld in artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder.

1.26 erf

al dan niet bebouwde bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.27 gebouw

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

1.28 geluidscherm

een constructie met het doel een geluidsreductie te bewerkstelligen, waarbij de delen van de constructie naadloos op elkaar aan dienen te sluiten en de massa van de constructie ten minste 10 kg/m² is;

1.29 hoofdgebouw

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.30 huishouden

één of meer personen die in vast verband samenleven en gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals bijvoorbeeld een keuken, woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan;

1.31 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,3 m boven peil;

1.32 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.33 midstay verblijf

tijdelijk verblijf in een woning tussen de vier maanden en maximaal twee jaar;

1.34 nevenactiviteit

het ontplooiën van activiteiten die niet rechtstreeks de uitoefening van de bedrijfsvoering betreffen;

1.35 ondergeschikte bouw(onder)delen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, airco-units, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;

1.36 ontheffing

het afwijken door middel van een omgevingsvergunning;

1.37 paardenbak

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.38 peil

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.39 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 Staat van bedrijfsactiviteiten

de Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen als bijlage 1 bij de bijlage bij deze regels;

1.41 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.42 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een (zorg)recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper, door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.43 voorgevel

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw, die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.44 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel of in het verlengde van de op de verbeelding aangegeven voorgevel;

1.45 wonen

het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip woning;

1.46 woning

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

1.47 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel;

1.48 zorgrecreatiewoning

een gebouw dat dient als recreati woonverblijf voor zorgbehoevenden en zorgverleners die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

Artikel 2 Wijze van meten

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

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, airco-units en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 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.

2.7 peil

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de bouwhoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

2.8 vloeroppervlak

de som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' niet-agrarische bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede bedrijven die daarmee naar aard en invloed op het milieu en woon- en leefklimaat vergelijkbaar zijn;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - elektrotechnisch installatiebedrijf' tevens een elektrotechnisch installatiebedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parkeren' uitsluitend het parkeren en/of stallen van fietsen, aanhangers, voertuigen en dergelijke;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - halfverhard parkeren' tevens parkeervoorzieningen die gerealiseerd zijn middels halfverharding (zoals graskeien en/of grasbetontegels);
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, tuinen, (ontsluitings)wegen, nuts-, verkeers- en parkeervoorzieningen, bruggen en dammen, verharding en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in [artikel 3 lid 1](#) toegestane bedrijvigheid, zoals bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' geldt de als zodanig aangeduid bebouwd oppervlak als maximum bebouwd oppervlak van bedrijfsgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' geldt de als zodanig aangeduide goothoogte als maximum goothoogte van bedrijfsgebouwen;
- d. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte. Indien geen maximum bouwhoogte is opgenomen, bedraagt de maximum bouwhoogte 10 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a en d zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parkeren' tevens overkappingen en/of stallingen ten behoeve van het parkeren en stallen van fietsen, aanhangers en voertuigen toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 m;
- c. de hoogte van erfafscheidingen elders bedraagt maximaal 2 m;
- d. de hoogte van geluidschermen maximaal 3 m;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

3.2.4 Aantal bedrijven

Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijf toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met het plan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of doen of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming:

- a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van grond en opstallen;
- b. voor detailhandel, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van grond en opstallen;
- c. voor wonen;
- d. van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, tenzij sprake is van mantelzorg;
- e. voor een seksinrichting;
- f. voor het realiseren van paardenbakken.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals speel- en nutsvoorzieningen, verharding, (ontsluitings)wegen, parkeren, in- en uitritten, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Recreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zorgrecreatiewoning' een zorgrecreatiewoning met maximaal 10 bedden;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - halfverhard parkeren' tevens parkeervoorzieningen die gerealiseerd zijn middels halfverharding (zoals graskeien en/of grasbetontegels);
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, paden, bruggen, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

5.2.1 Hoofdgebouw

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' geldt de als zodanig aangeduide goothoogte als maximum goothoogte.

5.2.2 Bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden opgericht;
- c. ten hoogste 50% van de gronden die niet tot het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen behoren mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 75 m² per bouwperceel;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 m;
- c. de hoogte van erfafscheidingen elders bedraagt maximaal 2 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of doen of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen;
- b. voor wonen;
- c. voor detailhandel, behoudens voorzover behorend bij dagrecreatie.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. (ontsluitings)wegen en in- en uitritten;
- c. (ondergrondse) afvalinzameling;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, paden, bruggen, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn toegestaan;
- b. gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- a. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van de woning 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 6 m.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden in de vorm van:

- a. een erftoegangsweg met maximaal 2 rijstroken;
- b. ontsluitingswegen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - halfverhard parkeren' tevens parkeervoorzieningen die gerealiseerd zijn middels halfverharding (zoals graskeien en/of grasbetontegels);
- d. (ondergrondse) afvalinzameling;
- e. een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten.

7.1.2 Waterhuishouding

Daar waar wegen en primaire wateren elkaar kruisen, zijn de gronden mede bestemd voor de waterhuishouding met bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen en geluidschermen.
- b. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:
 - 1. de bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²;
 - 2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat lichtmasten en voorzieningen voor de verkeersgeleiding hoger mogen zijn.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de wateraanvoer, waterafvoer en waterberging alsmede voor de scheepvaart, met daarbij horende voorzieningen als waterhuishoudkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend mogen (met vergunning van de waterbeheerder) worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, stoepen en steigers worden gebouwd. Op de wateren zijn de gebodsbepalingen en verbodsbepaling en de onderhoudsverplichtingen volgens de Keur en Legger waterbeheer van de waterbeheerder van toepassing.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, eventueel in combinatie met aan huis gebonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend grondgebonden en gestapelde woningen toegestaan;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. (ontsluitings)wegen en in- en uitritten;
- e. (ondergrondse) afvalinzameling;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, nuts-, parkeer- en verkeersvoorzieningen en verhardingen;

met dien verstande dat:

- g. het aan huis gebonden beroep gezien de aard, omvang en intensiteit passend dient te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m². De activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden;

9.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – gezamenlijke berging' tevens een gezamenlijke berging is toegestaan.

9.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat binnen de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woningen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt de als zodanig aangeduide aantal wooneenheden als maximum aantal wooneenheden. Indien geen maatvoeringsaanduiding voor het maximum aantal wooneenheden is opgenomen, is maximaal 1 woning per bouwvlak toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' geldt de als zodanig aangeduide aantal wooneenheden als minimum aantal wooneenheden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' geldt de als zodanig aangeduide goothoogte als maximum goothoogte;
- e. de inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen mag maximaal 750 m³ bedragen, waarbij een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil wordt meegerekend bij de inhoud;
- f. de voorgevel van de woning dient te worden gericht naar de aanduiding 'gevellijn', indien een bouwvlak is voorzien van deze aanduiding.

9.2.2 Bijgebouwen en overkappingen bij woningen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden opgericht;
- c. ten hoogste 50% van de gronden die niet tot het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen behoren mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 75 m² per bouwperceel;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 m;
- c. de hoogte van erfafscheidingen elders bedraagt maximaal 2 m;
- d. de hoogte van geluidschermen bedraagt maximaal 3 m;
- e. de hoogte van tuinschermen bedraagt maximaal 2 m;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

9.2.4 Herbouw

Herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voorzover:

- a. de voorgevel van de te herbouwen woning maximaal 15 m achter de voormalige voorgevelrooilijn wordt gesitueerd;
- b. de bouwwijze (vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

9.2.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 2.1 sub e](#) teneinde een grotere inhoudsmaat voor woningen (incl. aan- en uitbouwen en bijgebouwen) toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de inhoud bedraagt niet meer dan 1.000 m³;
- b. de grotere inhoud leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 9 lid 1](#) omschreven waarden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond van de grond en opstallen;
- b. voor detailhandel;
- c. voor verblijfsrecreatie, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgrecreatiewoning' verblijfsrecreatie wel is toegestaan;
- d. als seksinrichting;
- e. als afhankelijke woonruimte (in vrijstaand bijgebouw), tenzij sprake is van mantelzorg;
- f. het realiseren van paardenbakken;
- g. het parkeren van vrachtwagens.
- h. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor de huisvesting van een groep personen die niet als huishouden is aan te merken.

9.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 9 lid 4.1 sub h](#) in die zin dat een woning mag worden gebruikt voor andere huisvestingsvormen in de vorm van midstay verblijf, mits tevens wordt voldaan aan voorwaarden opgenomen in de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten 2019 Molenlanden of de rechtsopvolger hiervan.

9.4.3 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 9 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van een geluidscherm van 3 meter hoog, zoals vervat in bijlage 2 van de bijlage bij de regels;
- b. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 9 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de geluidscherm als bedoeld in lid a op een verantwoorde wijze landschappelijk vorm te geven (bijvoorbeeld door het toepassen van heder);
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a om de positie en hoogte van het geluidscherm te wijzigen of het volledig achterwegen laten van het geluidscherm, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit (via de bruidsschat van de Omgevingswet) of het Besluit kwaliteit leefomgeving (in combinatie met het Omgevingsplan). Afwijking is alleen mogelijk met inachtneming van het besluit maatwerkvoorschriften van 12-11-2024 met kenmerk 1226453, en met behoud van de representatieve bedrijfssituatie van het bedrijf gevestigd aan De Heuvel 1 te Goudriaan;
- d. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b ten aanzien van de op een verantwoorde wijze landschappelijk vormgeven van het geluidscherm indien:
 - 1. een geluidscherm niet nodig blijkt zoals bedoeld onder c, of;

2. de landschappelijke vormgeving of landschappelijke inpassing van het geluidsscherp op een andere wijze is gewaarborgd.

9.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 9 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing van het plangebied een en ander in hoofdlijnen aansluitend het bij deze regels gevoegde landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3 bij de regels), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het plangebied;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden overeenkomstig de in [artikel 9 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de burgerwoningen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing van het plangebied een en ander in hoofdlijnen aansluitend het bij deze regels gevoegde landschappelijke inpassingsplan (bijlage 3 bij de regels), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het plangebied;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bij deze regels gevoegde landschappelijke inpassingsplan (bijlage 3 bij de regels) indien:
 1. het een kleinschalige aanpassing betreft;
 2. wordt aangetoond dat de landschappelijke en/of ecologische kwaliteit minimaal gelijk blijft.

9.4.5 Voorwaardelijke verplichting dove gevels

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 9 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van:
 1. een dove gevel op de eerste verdieping ter plaatse van toetspunt T_09, zoals vervat in bijlage 2 van de bijlage bij de regels;
 2. een dove gevel op de eerste verdieping ter plaatse van toetspunt T_10, zoals vervat in bijlage 2 van de bijlage bij de regels;
 3. een dove gevel op de tweede verdieping ter plaatse van toetspunt T_04, zoals vervat in bijlage 2 van de bijlage bij de regels;
 4. een dove gevel op de tweede verdieping ter plaatse van toetspunt T_05, zoals vervat in bijlage 2 bij de regels;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a om de positie en hoogte van de dove gevels te wijzigen of het volledig achterwegen laten van dove gevels, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit (via de bruidsschat van de Omgevingswet) of het Besluit kwaliteit leefomgeving (in combinatie met het Omgevingsplan). Afwijking is alleen mogelijk met inachtneming van het besluit maatwerkvoorschriften van 12-11-2024 met kenmerk 1226453, en met behoud van de representatieve bedrijfssituatie van het bedrijf gevestigd aan De Heuvel 1 te Goudriaan.

9.4.6 Voorwaardelijke verplichting tuinscherp

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 9 lid](#)

1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van een tuinscherp van 2 meter hoog, zoals vervat in bijlage 4 van de bijlage bij de regels;

- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a om de positie en hoogte van het tuinscherp te wijzigen of het volledig achterwegen laten van het tuinscherp, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit (via de bruidsschat van de Omgevingswet) of het Besluit kwaliteit leefomgeving (in combinatie met het Omgevingsplan). Afwijking is alleen mogelijk met inachtneming van het besluit maatwerkvoorschriften van 12-11-2024 met kenmerk 1226453, en met behoud van de representatieve bedrijfssituatie van het bedrijf gevestigd aan De Heuvel 1 te Goudriaan.

9.4.7 Voorwaardelijke verplichting balkonscherp

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 9 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van een balkonscherp van minimaal 1,5 meter hoog (gemeten vanaf het vloerpeil van de eerste verdieping), zoals vervat in bijlage 4 van de bijlage bij de regels;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a om de positie en hoogte van het balkonscherp te wijzigen of het volledig achterwegen laten van het balkonscherp, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit (via de bruidsschat van de Omgevingswet) of het Besluit kwaliteit leefomgeving (in combinatie met het Omgevingsplan). Afwijking is alleen mogelijk met inachtneming van het besluit maatwerkvoorschriften van 12-11-2024 met kenmerk 1226453, en met behoud van de representatieve bedrijfssituatie van het bedrijf gevestigd aan De Heuvel 1 te Goudriaan.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Afwijking aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 1 sub g](#) voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het percentage van het vloeroppervlak dat gebruikt mag worden ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf mag niet meer bedragen dan 30%, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de niet woonfunctie (aan huis gebonden beroep / bedrijf) niet meer mag bedragen dan 60 m²; de activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- b. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
- c. het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- d. detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis gebonden bedrijf;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- f. er mag geen onevenredige verstoring plaatsvinden in de voorzieningenstructuur van de kernen.

9.5.2 Afwijking bed & breakfast

- a. het aantal bedden bedraagt ten hoogste 4;
- b. de bed & breakfast mag uitsluitend in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. de bed & breakfast dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De inhoud van deze dubbelbestemming gaat vóór ten opzichte van de hieronder liggende enkelbestemmingen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 10 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is de omgevingsvergunning te verlenen 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 regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
 3. het overleggen van een rapport als bedoeld in dit lid onder b.1. is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de betrokken locatie in andere beschikbare informatie volgende is vastgesteld;
 4. 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:
 - i. 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;
 - ii. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 - iii. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

10.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en

werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

10.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 10 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 10 lid 2](#) in acht is genomen, en/of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m², en/of;
- c. niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd, en/of;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, en/of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 10 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 overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 11 Waarde - Landschap

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarde, zoals het behoud van openheid;

De dubbelbestemming Waarde - Landschap is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in [artikel 11 lid 1](#) genoemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

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

11.3.1 Vergunningplicht

Op en onder de in [artikel 11 lid 1](#) genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning nieuwe verharding aan te brengen.

11.3.2 Uitzonderingen op vergunningplicht

Het bepaalde in [artikel 11 lid 3.1](#) is niet van toepassing op het aanbrengen van verharding, indien:

- a. dit reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- b. de gronden binnen deze bestemming niet voor meer dan 50% wordt verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meeberekend.

3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling ontheffing kan worden verleend, ontheffing verlenen van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

14.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 14 lid 1](#):

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

15.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 15 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 15 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 15 lid 1.1](#) 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 15 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.

15.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 15 lid 2.1](#), 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.

15.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in [artikel 15 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Goudriaan, Zuidzijde 125'.