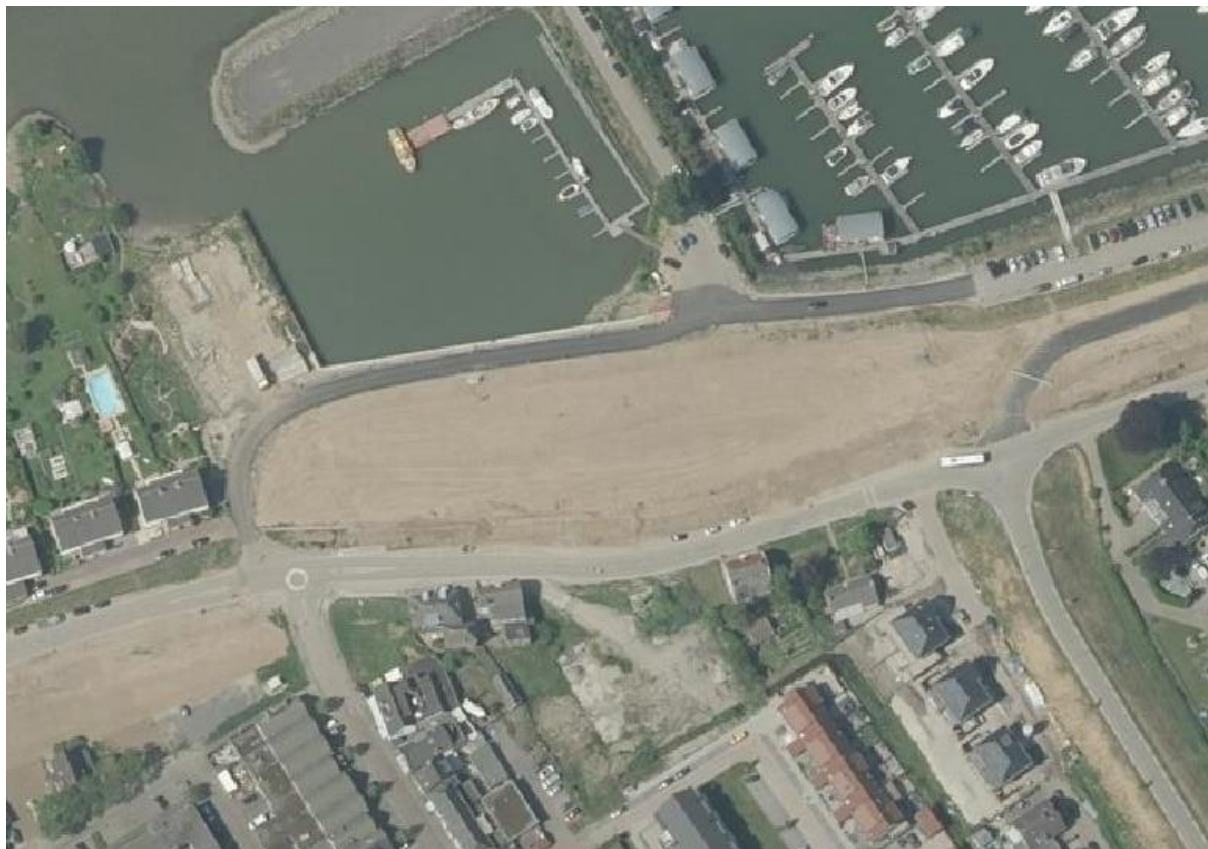


Regels bestemmingsplan

‘Streefkerk, Dorpsstraat-Oost’

(Ontwikkellocatie Klimaatdijk)



Planstatus: ontwerp

Datum: 2020-12-22

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPDorpsstroostSKK-ON01

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

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

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Streefkerk, Dorpsstraat-Oost' met identificatienummer NL.IMRO.1978.BPDorpsstroostSKK-ON01 van de Gemeente Molenlanden.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw

Een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), onergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel.

1.7 aan-huis-gebonden beroep

Het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

1.8 achtererf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 achtergevel

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.10 antennedrager

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.11 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.12 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 bebouwing

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

1.14 bedrijf

Een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.15 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.16 bedrijfsvloeroppervlak/bruto vloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.17 begane grondvloer

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 of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 beperkt kwetsbaar object

- a. Verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- b. Dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- c. Kantoorgebouwen;
- d. Hotels en restaurants;
- e. Winkels;
- f. Bedrijfsgebouwen;
- g. Sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden;
- h. Objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- i. Objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.19 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktemat

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktemat, 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 of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 Bevi-inrichtingen

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

1.23 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.24 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.25 bouwen

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

1.26 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.27 bouwlaag/woonlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder en zolder.

1.28 bouwmassa

Een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 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.

1.33 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.34 dakkapel

Een uitbouw op een hellend dakvlak.

1.35 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.36 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, makelaarskantoren en bankfilialen of daarmee naar aard gelijk te stellen diensten.

1.37 escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.38 extensieve dagrecreatie

Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.39 garagebox

Een afsluitbare parkeerruimte die (meestal) in een parkeergarage is gelegen.

1.40 gebouw

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

1.41 geluidsgevoelige objecten

Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.42 gestapelde bebouwing

Bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

1.43 hoofdfunctie

Een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.44 hoofdgebouw

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

1.45 horecabedrijf

Een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. Het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- b. Het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. Het verstrekken van nachtverblijf.

1.46 huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.47 kantoor

Voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.48 kantoor- en/of praktijkruimte

Een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.49 kelder

Een geheel ondergrondse gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bovengronds bouwwerk.

1.50 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.51 kwetsbaar object

- a. Woningen, voor zover zij niet onder [lid 1.18 sub a](#) vallen, woonschepen en woonwagens (meer dan 2 per hectare);
- b. Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten:
 1. Ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. Scholen;
 3. Gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
 4. Sociale werkplaats.

- c. Gebouwen waarin grote aantallen van personen gedurende een groot gedeelte van de dag plegen te zijn:
 - 1. Kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2. Complexen, waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar.

Objecten die onderdeel uitmaken van een Bevi-inrichting (als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen) maken hiervan geen onderdeel uit.

1.52 maatschappelijke en culturele voorzieningen

Educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport-, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.53 nutsvoorzieningen

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

1.54 ondergeschikte bouw(onder)delen

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

1.55 ondergeschikte horeca

Een aan de 'bedrijfsvoering' ondergeschikte horecavoorziening.

1.56 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.57 peil

- a. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die onmiddellijk aan de weg grenzen of waarvan de hoofdtoegang minder dan 1 m van de weg ligt: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- c. In afwijking van het gestelde onder a en b, geldt voor gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het maaiveld op een perceel een verhang kent van meer dan 1 meter):
 - 1. Indien de hoofdtoegang en/of de langste gevel van het gebouw aan de weg grenst of minder dan 1 m van de weg ligt: de hoogte van de kruin van die weg,

- waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 meter achter de achtergevelbouwgrens van het gebouw;
2. In overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 3. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.58 perceel

De aaneengesloten, bij elkaar horende en in het gebruik een eenheid vormende gronden behorende bij een woning, bedrijf of instelling.

1.59 risicovolle inrichtingen

- a. Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. Andere inrichtingen waarvan de 10^{-6} contour buiten de perceelsgrenzen is gelegen.

1.60 seksinrichting

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

1.61 uitbouw

Een vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.62 voorgevel

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

1.63 voorgevelrooilijn

De grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.64 woning

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

1.65 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.

1.66 zorgwoningen

Woningen ten behoeve van het begeleid wonen van mensen die niet zelfstandig kunnen wonen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. Ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. Ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

- a. 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.
- b. In die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt: tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld. Indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 meter gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk;
- c. In geval van her- of nieuwbouw van bebouwing aan een dijk (de onder b bedoelde gevallen) wordt voor de bouwhoogte uitgegaan van het bepaalde onder a.

2.5 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.6 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

- a. Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- b. In die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van de goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtstbij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld, met dien verstande dat:
 1. Voor zover sprake is van meerdere goot- en/of boeibordhoogten per gebouw, wordt als meetpunt het hoogste punt gehanteerd
 2. Indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 30% van de

- gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 50%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt;
- c. In geval van herbouw of nieuwbouw wordt uitgegaan van hetgeen was vergund dan wel gerealiseerd.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 vloeroppervlak

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, in- en uitritten en overige verkeerskundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. Verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en parkeer- en verkeerskundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarbij de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting ten hoogste 3 m bedraagt.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het wonen met daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen (waaronder straatmeubilair en ontsluitingswegen), parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.
- c. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
- d. Binnen het bouwvlak zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan.
- e. Het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 50% van dat deel van de oppervlakte die niet door het hoofdgebouw in beslag is genomen en gelegen is achter de voorgevel, met een maximum van 70 m².
- f. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd.
- g. De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

5.2.2 Gevelsprong

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevelsprong' mag de maximaal aaneengebouwde gevellengte in dezelfde voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 15 meter. Een gevelsprong is tenminste 50 cm breed en wordt toegepast binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevelsprong'.

5.2.3 Architectonisch hoogteaccent

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - architectonisch hoogteaccent' is een afwijking van de maximale goothoogte met 3 meter en een uitbouw/erker op de verdieping met een diepte van maximaal 1,5 meter toegestaan ter ondersteuning van een architectonische verfraaiing met representatieve gevel aan het gebouw.

5.2.4 Openingen

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - openingen' mag de maximaal aaneengebouwde gevellengte in dezelfde voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 30 meter. Aan weerszijden van de centrale stoep deint één opening in de bebouwingswand met een oppervlakte van tenminste 100 m² te worden gerealiseerd. De locatie van de opening is vrij ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - openingen'.

5.2.5 Stoepen

- a. De gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - centrale stoep' dienen onbebouwd te blijven ten behoeve van een openbare verbinding die relatie tussen het dorp en de jachthaven/de rivier versterkt.
- b. De gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - stoep' dienen onbebouwd te blijven ten behoeve van een doorzicht van het dorp naar de jachthaven/de rivier.

5.2.6 Dakvorm

- a. Van de hoofdgebouwen dient tenminste voor 60% te worden voorzien van een kap met een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 60°.
- b. Het gestelde onder a is niet van toepassing op daken die worden gebruikt als buitenruimten.
- c. In geval het plan gefaseerd tot uitvoering wordt gebracht dient te worden uitgegaan van de eindsituatie.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd af te wijken van het gestelde in [artikel 5 lid 2](#), voor zover zulks van belang is voor een technisch of een architectonisch betere realisatie van het plan dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

- a. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. De vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 60 m²;
- c. Detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. Het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

6.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2 sub c](#), met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

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 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. Bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - 2. Bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk zoals bedoeld in sub a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

8.2 Hoogteaanduidingen

- a. De goothoogte en de inhoudsmaat van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mogen - naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 - door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot. Bedoelde goothoogte mag ook worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.
- b. De maximaal toelaatbare goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste 3 m bedragen.
- c. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van de navolgende bouwwerken, mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste bedragen:
 - 1. Erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg: 1 m;
 - 2. Erf- en terreinafscheidingen elders: 2 m;
 - 3. Overkappingen: 3 m;
 - 4. Lichtmasten zijnde straatmeubilair in openbaar gebied: 6 m;
 - 5. Overig straatmeubilair: 4 m;
 - 6. Speelwerktuigen: 4 m;
 - 7. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

8.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. Erkers, waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van het aangrenzende gebouw en de diepte niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

8.4 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - 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 ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te 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 niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12 Overige regels

12.1 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.

12.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 12 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 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. 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:
 1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. Na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. Dit lid onder a 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van 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;
- d. Dit lid onder a 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan: 'Streefkerk, Dorpsstraat-Oost'.