

---

Regels



## **Inhoudsopgave**

### **Regels**

<b>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>10</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden	10
Artikel 4 Wonen	11
<b>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</b>	<b>14</b>
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6 Algemene ontheffingsregels	15
<b>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>16</b>
Artikel 7 Overgangsrecht	16
Artikel 8 Slotregel	17

bestemmingsplan BiO-woningen Heijtmorgen perc. L189, L510 en L572, Reek  
(vastgesteld)

## **Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1 het plan**

het bestemmingsplan BiO-woningen Heijtmorgen perc. L189, L510 en L572, Reek van de gemeente Landerd.

#### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1685.BPBGB0001-0401 met de bijbehorende regels.

#### **1.3 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.

#### **1.4 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 afhankelijke woonruimte**

een (gedeelte van een) gebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van het huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

#### **1.7 bebouwing**

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

#### **1.8 bedrijf aan huis**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

#### **1.9 bedrijvigheid**

het vervaardigen, bewerken en/of verwerken van stoffelijke objecten/ goederen.

#### 1.10 beroep aan huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.11 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslagruimten, sanitaire ruimten en dergelijke.

#### 1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.14 bestaand

- bij bouwwerken: op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;
- bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### 1.15 bijgebouw

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

#### 1.16 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.

#### 1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

#### 1.18 bouwperceel / perceel

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

#### 1.19 bouwvlak

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

#### 1.20 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

#### 1.21 detailhandel

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

#### 1.22 gebouw

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

#### 1.23 hoofdgebouw

een gebouw, dat gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

#### 1.24 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren

#### 1.25 inwoning

wonen in een ondergeschikt deel van een woning als medegebruiker van het pand waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de inwoonsituatie niet groter mag zijn dan 30% van de totale leefruimte van de woning

#### 1.26 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband

#### 1.27 nutsvoorzieningen

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

#### 1.28 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  1. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van die hoofdtoegang.

#### 1.29 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.

1.30 voorgevel

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel is er slechts sprake van één voorgevel).

1.31 woning

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



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten en berekend:

### 2.1      de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2      de bouwhoogte/nokhoogte 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 bouwdelen zoals schoorstenen, lichtkoepels, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen.

### 2.3      de goothoogte van een bouwwerk

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

### 2.4      de 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.

### 2.5      de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 2.6      lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

### 2.7      ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

### 2.8      afstand tot (zijdelingse) perceelgrens

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

## **Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3 Agrarisch met waarden**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding van landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden in combinatie met agrarische bedrijfsvoering, afgestemd op de instandhouding van 'landschappelijk besloten gebied';
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en nutsvoorzieningen.

#### **3.2 Bouwregels**

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

##### **3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,5 m.

#### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend landschappelijk beeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 4      Wonen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van een beroep of bedrijf aan huis;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen water en nutsvoorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

Op of in deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

#### **4.2.1    Hoofdgebouwen**

- a. Hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak opgericht.
- b. Het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.
- c. De inhoud van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>.
- d. De goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m.
- e. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.
- f. Hoofdgebouwen worden voorzien van een kap met en dakhelling van ten minste 45° en ten hoogste 55°.
- g. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 m.

#### **4.2.2    Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden binnen een bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd.
- b. De afstand van aan- en uitbouwen tot perceelgrenzen bedraagt ten minste 2 m.
- c. Aan- en uitbouwen worden op een afstand van ten minste 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten een bouwvlak bedraagt ten hoogste 80 m<sup>2</sup>.
- e. De goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m.
- f. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5,5 m.

#### **4.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 2 m en vóór de voorgevel ten hoogste 1 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,5 m.
- c. Het aanleggen van een onoverdekt zwembad is toegestaan, mits:
  - de afstand van het zwembad tot de zijdelingse en achterste perceelgrens ten minste dan 5 m bedraagt;
  - het zwembad geheel wordt gesitueerd binnen een afstand van ten hoogste 50 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
  - de oppervlakte van het zwembad ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt en in ieder geval ten hoogste dan 50 m<sup>2</sup>;
  - de hoogte van het zwembad ten hoogste 0,5 m bedraagt, gemeten vanaf het maaiveld;
  - het zwembad uitsluitend hobbymatig gebruikt wordt.

#### 4.2.4 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan als onderbouw van gebouwen.
- b. De verticale diepte bedraagt ten hoogste 4 m.

#### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend landschappelijk beeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

#### 4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder g. en toestaan dat het hoofdgebouw wordt gerealiseerd op de perceelgrens, mits de eigenaren van twee aangrenzende kavels tot een schriftelijke overeenkomst komen. Indien beide eigenaren gebruikmaken van deze ontheffing ontstaat er een geschakelde woning. Het gevelfront per woning mag in dat geval ten hoogste 15 m zijn.

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

##### 4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een deel van het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van een (deel van een) bijgebouw als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van ruimten binnen het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor een bedrijf aan huis, niet zijnde een beroep aan huis;
- d. het stallen, parkeren of repareren van voertuigen niet bedoeld voor particulier personenvervoer.

##### 4.5.2 Beroep aan huis

Gebruik van ruimten binnen het hoofdgebouw of binnen aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

- a. Er mag ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van in totaal 40 m<sup>2</sup> bvo worden gebruikt voor het beroep aan huis.
- b. Degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als onderschikte activiteit en wel in verband met die activiteit.
- d. Uitsluitend ten behoeve van het beroep aan huis zijn op of tegen de voorgevel reclame-uitingen toegestaan met een hoogte van niet meer dan 0,4 m en een oppervlakte van niet meer dan 1 m<sup>2</sup>.

## **4.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

### **4.6.1 Afhankelijke woonruimte**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder b en toestaan dat een (gedeelte van een) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

- een onafhankelijke, deskundige instantie een advies heeft uitgebracht;
- aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw en/of aan- of uitbouwen ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- rekening wordt gehouden met milieuhygiënische omgevingsaspecten (geur, geluid, veiligheid e.d.);
- de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte ten hoogste 80 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw, dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van het hoofdgebouw. Afwijking is slechts mogelijk indien er achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van (een) reeds aanwezige bijgebouw(en) dat zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kan/kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw ten hoogste 10 m bedragen.

### **4.6.2 Beëindiging afhankelijke woonruimte**

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing zoals bedoeld in 4.6.1 in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 5 Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 6      Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het plan ten behoeve van vermeerdering dan wel vermindering van de voorgeschreven maten en normen, mits de vermeerdering of vermindering ten hoogste 10% bedraagt;
- b. het plan voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 5 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- d. het plan voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

## **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 7 Overgangsrecht**

#### **7.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **7.2 Overgangsrecht gebruik**

- 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 het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



bestemmingsplan BiO-woningen Heijtmorgen perc. L189, L510 en L572, Reek  
(vastgesteld)

## **Artikel 8      Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels bestemmingsplan "BiO-woningen Heijtmorgen perc. L189, L510 en L572, Reek".

bestemmingsplan BiO-woningen Heijtmorgen perc. L189, L510 en L572, Reek  
(vastgesteld)