
Bestemmingsplan Zonnekamp Oost

Voorschriften

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost van de gemeente Olst-Wijhe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2010003006-0401 met de bijbehorende regels;

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 verbonden beroep/bedrijf:

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten dat door zijn beperkte omvang in een woning met bijbehorende gebouwen, met behoud van de primaire, ruimtelijk zichtbare, woonfunctie, kan worden uitgeoefend, waarbij voldaan moet worden aan een aantal voorwaarden zoals vastgelegd in de beleidsnotitie 'Beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis';

1.6 aardehuis:

CO₂- neutrale woningen die grotendeels bestaan uit secundaire bouwmaterialen, zelf de benodigde (duurzame) energie en water produceren, geen fossiele brandstoffen verbruiken en zoveel mogelijk onafhankelijk van nutsaansluitingen en riolering functioneren en uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.7 aan- of uitbouw:

een aan een gebouw aanwezig bouwwerk, dat al dan niet rechtstreeks vanuit dat gebouw toegankelijk is en in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bed and breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning; onder een bed and breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid op permanente kamerverhuur;

1.10 bestaande situatie:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een

andere planologische toestemming;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand bij het hoofdgebouw behorend gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.14 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;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 detailhandel:

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

1.21 gemeenschapshuis:

gemeenschappelijk aardehuis ten behoeve van de bewoners van de aardehuizen bedoeld voor gebruik als woonkamer, vergaderruimte, logeerkamers, klusruimte;

1.22 hoofdgebouw:

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

1.23 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;

1.24 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 worden in elk geval verstaan; een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.25 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals speeltoestellen en zitbanken en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, zoals meet- en regelkasten voor openbare nutsbedrijven mag per bouwwerk niet meer bedragen dan 3 m en de oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m²;
 2. de bouwhoogte van verlichtingselementen bedraagt niet meer dan 5 m;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer - verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een doorgaande functie als de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds;
- h. straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en verlichtingselementen bedraagt niet meer dan 5 m;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van speeltoestellen mag per bouwwerk niet meer bedragen dan 3 m en de oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m²;
 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van nieuw op te richten bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroep;
 - c. bed and breakfast;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
- d. erven;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. tuinen;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds;
met dien verstande dat:
 - de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, mits:
 1. het gedeeltelijk gebruik van de woning voor de beoefening van het aan huis verbonden beroep niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
 2. de uitoefening van een beroep aan huis in de op het perceel aanwezige bijgebouwen niet leidt tot aantasting van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
 3. vooraf is aangetoond dat een eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden beroep niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluids- en stankoverlast;
 4. de activiteit die het aan huis verbonden beroep behelst niet vergunningplichtig is inzake de Wet milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is inzake de Wet milieubeheer kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.

In de bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder en risicovolle inrichtingen niet begrepen.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 2. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan één;
 3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
 4. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
 5. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze minder bedraagt;
 6. de totale oppervlakte van alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, per bouwperceel mag ten hoogste 250 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de totale oppervlakte van het bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte en bebouwingspercentage, indien deze meer bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. het gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt, met in achtneming van het bepaalde onder artikel 5.2, lid a onder 5;
 2. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;

3. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
 4. de aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen in het verlengde van de voorgevel of op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd;
 5. de afstand van aan-, uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 1 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- met het oog op de bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- in verband met een verantwoorde onderlinge rangschikking;
- in verband met de verkeersveiligheid;
- in het belang van brandpreventie en/of brandbestrijding;

nadere eisen stellen aan de situering en maatvoering van nieuw op te richten bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken ten behoeve van handel (inclusief detailhandel), nijverheid of dienstverlening en/of de uitoefening van aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- d. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken als beroeps- of bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte;
- e. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- f. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken voor opslag van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- c. het bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4, sub c voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepsmatige activiteiten, mits:

1. het gedeeltelijk gebruik van de woning voor de beoefening van het aan huis verbonden bedrijf niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
2. bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen op het perceel niet leidt tot aantasting van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² aan bedrijfsruimte in de woning en bijgebouwen tezamen niet

wordt overschreden;

3. vooraf is aangetoond dat een eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden bedrijf niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluids- en stankoverlast;
4. de activiteit die het aan huis verbonden bedrijf behelst niet vergunningplichtig is in zake de Wet milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is inzake de Wet milieubeheer kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroep;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
- c. erven en erfontsluitingswegen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. tuinen;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds;
 met dien verstande dat:
 - de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, mits:
 1. het gedeeltelijk gebruik van de woning voor de beoefening van het aan huis verbonden beroep niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
 2. de uitoefening van een beroep aan huis in de op het perceel aanwezige bijgebouwen niet leidt tot aantasting van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
 3. vooraf is aangetoond dat een eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden beroep niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluids- en stankoverlast;
 4. de activiteit die het aan huis verbonden beroep behelst niet vergunningplichtig is in zake de Wet milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is inzake de Wet milieubeheer kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd;
 - met de bouw van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'fasering' niet wordt aangevangen, dan nadat 60% van de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming welke niet zijn voorzien van de aanduiding zijn gerealiseerd en ingericht ten behoeve van woningbouw.

In de bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder en risicovolle inrichtingen niet begrepen.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 2. de voorgevel van een hoofdgebouw dient minimaal 5 m en maximaal 7 m van de perceelsgrens te worden gebouwd;
 3. de zijgevels van een hoofdgebouw dienen minimaal 3 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd, tenzij de hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd;
 4. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet minder dan het ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen en niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
 5. per bouwperceel dient maximaal 1 woning te worden gebouwd;
 6. de woningen worden vrijstaand en/of twee-aaneen en/of aaneengesloten gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' de woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 7. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk niet meer dan 4 m en 10 m, dan wel de maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding

- 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogten;
8. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
 9. de totale oppervlakte van alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, per bouwperceel mag ten hoogste 200 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de totale oppervlakte van het bouwperceel mag worden bebouwd.
- b. Voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. het gezamenlijke oppervlak van aan-, uitbouwen en bijgebouwen is beperkt tot maximaal 70 m² per bouwperceel, met in achtname van het bepaalde onder artikel 6.2, lid a, onder 8;
 2. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. de bouwhoogte van aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
 4. de aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen in het verlengde van de voorgevel of op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd;
 5. de aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen op de zijdelingse perceelsgrens of op ten minste 1 m van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat bij bouwpercelen grenzend aan een andere bestemming of aan openbaar gebied, een afstand geldt van ten minste 2,5 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelsgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - met het oog op de bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - in verband met een verantwoorde onderlinge rangschikking;
 - in verband met de verkeersveiligheid;
 - in het belang van brandpreventie en/of brandbestrijding;
- nadere eisen stellen aan de situering en maatvoering van nieuw op te richten bouwwerken.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken ten behoeve van handel (inclusief detailhandel), nijverheid of dienstverlening en/of de uitoefening van aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- d. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken als beroeps- of bedrijfsmatige werk- en/ of opslagruimte;
- e. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- f. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken voor opslag van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- c. het bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4, sub c voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepsmatige activiteiten, mits:

1. het gedeeltelijk gebruik van de woning voor de beoefening van het aan huis verbonden bedrijf niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
2. bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen op het perceel niet leidt tot aantasting van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² aan bedrijfsruimte in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
3. vooraf is aangetoond dat een eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden bedrijf niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluids- en stankoverlast;
4. de activiteit die het aan huis verbonden bedrijf behelst niet vergunningplichtig is in zake de Wet milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is inzake de Wet milieubeheer kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.

Artikel 7 Woongebied - Aardehuizen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied - aardehuizen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in aardehuizen;
- in combinatie met:
- b. een gemeenschapshuis;
 - c. een multifunctioneel aardehuis ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
- d. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. voet- en fietspaden.

Onder de functie multifunctioneel aardehuis valt onder andere een bezoekerscentrum inclusief ondergeschikte detailhandel en horeca, een cursuscentrum, en/of een bed and breakfast/hostel.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van de aardehuizen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 2. het aantal aardehuizen bedraagt niet meer dan 25, hierin zijn één gemeenschapshuis en één multifunctioneel aardehuis inbegrepen;
 3. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 6 m;
 4. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 10 m.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij aardehuizen gelden de volgende regels:
 1. de van aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt per aardehuis niet meer dan 50 m²;
 3. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3 m;
 4. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 5 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. met het oog op de bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - c. in verband met een verantwoorde onderlinge rangschikking;
 - d. in verband met de verkeersveiligheid;
 - e. in het belang van brandpreventie en/ of brandbestrijding;
- nadere eisen stellen aan de situering en maatvoering van nieuw op te richten bouwwerken.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden als permanente standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken ten behoeve van handel (inclusief detailhandel), nijverheid of dienstverlening, behoudens de uitoefening van aan huis verbonden beroepsmatige activiteiten, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- c. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken als beroeps- of bedrijfsmatige werk- en/ of opslagruimte;
- d. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- e. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken voor opslag van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat de bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden door ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, balkons, luifels, bordessen en dergelijke bouwdelen;
- b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut, voorzover het een gebouw betreft, van maximaal 25 m² en een maximale hoogte van 3 m, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen, zoals muren, lichtmasten en vlaggenmasten worden gebouwd,
- c. een omgevingsvergunning als bedoeld onder b wordt niet verleend voor een gasdrukregel- en gasdrukregelstations met een grotere inhoud dan 8 m³ en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- d. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat van de opgenomen maximale (nok)hoogten, oppervlakten, inhoudsmaten, afstandsmaten, bebouwingspercentages tot ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten wordt afgeweken;
- e. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat met maximaal 5 m afgeweken mag worden van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen en de begrenzingen van wegen, onder de voorwaarde dat deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein, dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst zijn, het beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad en de afstand tussen de bouwwerken, zoals toegestaan in dit plan, niet kleiner wordt.

9.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel, mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- de fysieke veiligheid.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik, het laten gebruiken of het in gebruik geven van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik, het laten gebruiken of het in gebruik geven van gronden als stand- of ligplaats van mobiele kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/ of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik, het laten gebruiken of het in gebruik geven van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere als dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van gronden;
- d. het gebruik, het laten gebruiken of het in gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van handel of nijverheid;
- e. het gebruik, het laten gebruiken of het in gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van bouwwerken zoals verdeel-, regel- en transformatorruimten, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 m en de inhoud niet meer bedraagt dan 150 m³;

11.2. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van zendmasten, indien het betreft gebruik ter plaatse en de afmetingen van dien aard zijn, dat deze geen onaanvaardbare aantasting van het landschap of van het milieu van de natuurlijke gemeenschappen tot gevolg heeft.

11.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een school, met dien verstande dat de bestemming Woongebied wordt gewijzigd ten behoeve van de bouw van een school, mits:

- de maximale oppervlakte van gebouwen niet meer bedraagt dan 2.000 m²;
- de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- de afstand van de schoolgebouwen tot de perceelgrenzen van woonpercelen niet minder dan 30 m bedraagt;
- bij de wijziging een nieuw bouwvlak wordt bepaald en bebouwingsregels worden gegeven;
- geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen.

11.4 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' wijzigen ten behoeve van wonen, mits:

- ten hoogste twee extra woningen worden gebouwd;
- bij de wijziging een nieuw bouwvlak wordt bepaald en de bebouwingsregels aansluiten bij het bepaalde in artikel 5;
- de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- de nieuwe woonwijk Zonnekamp-Oost ten minste van twee zijden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten is.

11.5 Bij de voorbereiding van de onder 11.3 en 11.4 bedoelde wijzigingsbevoegdheden zal rekening worden gehouden met:

- de aspecten bodem, archeologie, water en milieutechnische aspecten;
- de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

12.2 Afstemming APV

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening waarvoor op basis van deze verordening een evenementenvergunning kan worden verleend.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgêgaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. 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.

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. 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.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost.