



Bestemmingsplan Molenweg nabij 50 Wieringerwaard

Gemeente Hollands Kroon

Regels

13 juli 2022

Planstatus: Ontwerp

Planid: NL.IMRO.1911.BPWWrdhz002-ON01

Regels

Inhoud:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	13
Artikel 3 Tuin	13
Artikel 4 Wonen - Lintbebouwing	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels.....	21
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	22
Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregels	23
Artikel 9 Overgangsrecht	23
Artikel 10 Slotregel.....	24

Bijlagen:

Bijlage 1: Lijst aan huisverbonden beroepen en bedrijven

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan Molenweg nabij 50 Wieringerwaard van de gemeente Hollands Kroon;
2. het bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand
NL.IMRO.1911.BPWWNSMolenwegnb50-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;
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;
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.
5. aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
6. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf
een in bijlage 1 genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgevoerd. De woning behoudt grotendeels de woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die past bij de woonfunctie.
7. achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;
8. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
9. agrarisch medegebruik:
een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarisch gebruik is toegestaan;
10. bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11. bed & breakfast

een aangeboden mogelijkheid voor overnachting en het serveren van ontbijt. Deze toeristische recreatieve activiteit is minder belangrijk dan de woonfunctie.

12. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

13. bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

14. beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

15. beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte:

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

16. bestaand:

die situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;

17. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

18. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

19. bijgebouw

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

20. bollenteelt:

de teelt en vermeerdering van bloembollen in de volle grond;

21. boomkwekerij:

een bedrijf gericht op het kweken/telen van bomen in de volle grond, al dan niet in combinatie met de verhandeling daarvan;

22. 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.

23. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

24. bouwperceel

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

25. bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

26. bouwvlak

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

27. 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.

28. dagrecreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, met uitzondering van verblijfsrecreatieve voorzieningen;

29. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

30. daknok:

het hoogste punt van een schuin dak;

31. een dak over een ruimte bij een gebouw. De ruimte is niet door wanden omgeven en maakt dan ook geen deel van het gebouw.

31. dakvoet:

het laagste punt van een schuin dak;

32. detailhandel:

het, om geld te verdienen:

- te koop aanbieden;
- het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik;

- verbruik of gebruik als dat niet in de uitvoering van een beroeps- of bedrijfsactiviteit is.

Hieronder valt ook de uitstalling voor de verkoop.

33. dienstgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een maatschappelijke voorziening;

34. dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kunstgalerieën en expositieruimten, de beoefening van scheppende kunst en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

35. erkers en entreepartijen:

een aan- of uitbouw of luifel aan een gevel op de begane grond van de woning die in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw; ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning;

36. evenement:

een voor het publiek toegankelijke activiteit met een beperkte duur van ten hoogste veertien dagen. Onder de duur van de activiteit wordt eveneens de periode verstaan die benodigd is voor het opbouwen en afbreken van de voor de activiteit benodigde voorzieningen;

37. extensieve dagrecreatie

vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie

38. gebouw

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

39. geluidgevoelig gebouw:

gebouw dat dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

40. geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

41. glastuinbouwbedrijf:

een agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie uitsluitend of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;

42. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

43. hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

44. hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

45. horecabedrijf:

een bedrijf dat, om geld te verdienen, dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaats worden verstrekt. Dit kan samengaan met een vermaaksfunctie.

46. horecabedrijf, categorie 1:

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaakt wordt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

47. horecabedrijf, categorie 2:

een horecabedrijf, waar alcoholische dranken worden verstrekt, en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;

48. houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

49. kampeermiddel:

een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel waaronder niet worden begrepen enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

50. kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening – niet zijnde detailhandel – al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

51. kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, groenten, bloemen of planten;

52. kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

53. ligplaats:

een ruimte voor het afmeren en doen of laten liggen van een vaartuig;

54. luifel:

een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur;

55. maatschappelijke voorziening:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

56. manege:

een bedrijf gericht op het bedrijven van de paardensport;

57. mantelzorg:

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

58. mobiel en/of demontabel kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een kleinschalig kampeerterrein uitsluitend gedurende de periode van 1 januari tot 1 november;

59. natuurtoets:

een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming, indien vereist, zal worden verleend;

60. niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

61. ondergeschikte detailhandel:

detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn.

62. onderkomens:

voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken - voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

63. openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

64. overkapping:

elk bouwwerk dat niet een gebouw is maar dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden of maximaal één wand.

65. onzelfstandige woonruimte:

woonruimte die een eenheid vormt met de woning waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg, woont.

66. paardenfokkerij:

een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden en/of pony's, de verkoop van gefokte paarden en/of pony's, en/of het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van de fokkerij;

67. paardenhouderij:

een bedrijf dat gericht is op het houden, stallen of africhten van paarden en/of pony's, alsmede de handel in paarden en/of pony's, niet zijnde een paardenfokkerij;

68. peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst geldt de hoogte van de weg op de plek van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst geldt de bouwhoogte van het terrein op de plek van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
- voor een bouwwerk in of op het water geldt het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil).

69. permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

70. productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

71. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

72. recreatieve bewoning:

de woning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

73. risicovolle inrichting:

een inrichting, waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

74. rookmelder:

een apparaat dat een indringend akoestisch signaal geeft, met het doel om omstanders te waarschuwen voor het gevaar van verstikking als gevolg van rook of verbranding als gevolg van vuur;

75. seizoenhuisvesting:

bewoning die plaatsvindt in het kader van seizoengebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, waarbij het hoofdverblijf elders wordt gehouden;

76. seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

77. silo:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient voor het opslaan van mest, veevoeder, graan of andere bulkstoffen ten behoeve van het agrarisch bedrijf;

78. tunnel-, boog- en gaaskas:

verplaatsbare en gemakkelijk te demonteren constructies, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor agrarisch gebruik als trek- of kweekkas;

79. tweede bouwlaag:

de eerste verdieping van het hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

80. uitbouw:

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

81. vast kampeermiddel:

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

82. verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

83. visueel open erfafscheiding:

een bouwwerk waarvan, loodrecht gemeten, 70% van de constructie licht en lucht doorlaat;

84. voorgevel:

de gevel van een gebouw die naar de weg gekeerd is. Als het gebouw gevel meer dan één naar de weg gekeerde gevels heeft dan is het de gevel die kennelijk zo moet worden gezien.

85. voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidsbelasting zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

86. woning:

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

87. woonschip:

een zich in het water bevindend object, dat dient als woning;

88. woonunit:

een geprefabriceerd, demontabel en/of relatief eenvoudig te verwijderen gebouw, zonder blijvende verankering in de bodem, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht met de basisvoorzieningen ten dienste van woonverblijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

b. 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;

c. 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.

d. bouwhoogte van een bouwwerk:

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

e. oppervlakte van een bouwwerk:

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

f. afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd) gebouw, waar die afstand het kortst is.

g. de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

h. meten:

tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, kozijnen, ventilatiekanalen, liftschachten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Onder de in sub e genoemde oppervlakte van een bouwwerk, vallen tevens overkappingen en dakoverstekken groter dan 0,5 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. paden;
- c. parkeren.

3.2 Bouwregels

- a. In of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers en entreepartijen, met dien verstande dat:
 1. de diepte van erkers en entreepartijen niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 2. de afstand van erkers en entreepartijen tot aan de bestemmingsgrens van de weg niet minder mag bedragen dan 1,5 m;
 3. erkers en entreepartijen mogen worden gebouwd aan zowel de voorgevel als een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw;
 4. de breedte van erkers en entreepartijen niet meer mag bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 5. de breedte van erkers en entreepartijen niet meer mag bedragen dan 1/3 van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
 6. de bouwhoogte van erkers en entreepartijen niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen mag niet meer bedragen dan 1 m;
 2. de bouwhoogte van overige erf- en perceelsafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het stallen of laten stallen van vlieg-, vaar- en voertuigen, anders dan ten behoeve van het woongenot.

Artikel 4 Wonen - Lintbebouwing

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Lintbebouwing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis verbonden beroepen en bedrijven;
- c. bed & breakfast;

met daaraan ondergeschikt;

- a. tuinen, erven en terreinen;
- b. wege en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water;

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende regels:
 - 1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de naar de weg gekeerde gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgrens dienen te worden gebouwd;
 - 2. het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1;
 - 3. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte;
 - 4. de afstand van de niet aangebouwde zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.
- b. Voor het bouwen van dakkapellen op het voordakvlak of een naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak van het hoofdgebouw van een woning gelden de volgende regels:
 - 1. per dakvlak van een woning mag ten hoogste 1 dakkapel worden gebouwd;
 - 2. de hoogte van de dakkapel mag niet meer dan 1,75 m zijn, gemeten vanaf de voet van de dakkapel;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet liggen;
 - 4. de bovenzijde van de dakkapel mag niet minder dan 0,5 m onder de daknok liggen;
 - 5. de zijkanten van de dakkapel mogen niet minder dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak liggen;
 - 6. bij twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen mogen dakkapellen op de tussenmuur worden geplaatst met dien verstande dat dit bij de twee betrokken woningen gelijktijdig wordt uitgevoerd;

7. bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dakvlak dienen dakkapellen regelmatig te worden gerangschikt op een horizontale lijn.
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken moeten op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag één bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, als:
 - de diepte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m is;
 - de breedte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw is;
 - de bouwhoogte niet meer is dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd.
 3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer zijn dan de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw die is toegestaan in het bestemmingsplan, vermeerderd met:
 - a) 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - b) 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - c) 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - d) 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - e) 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - f) de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan.
 4. het bebouwingspercentage op een bouwvlak mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak zijn.
 5. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet:
 - a) meer dan 3 m zijn;
 - b) meer zijn dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw als het aan- en uitbouw betreft;
 - c) meer zijn dan de bestaande goothoogte van bijbehorende bouwwerken als deze hoger is.
 6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m zijn.
 7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m zijn, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
 8. een dakoverstek mag niet groter dan 0,5 m zijn;
 9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.
- d. Voor het bouwen van dakopbouwen op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden voorzien van een dakopbouw;

2. de bouwhoogte van een dakopbouw mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte van een dakopbouw niet meer mag bedragen dan 2 m onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw indien de afstand tussen een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw en een ander hoofdgebouw of een andere aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw minder bedraagt dan 1,5 keer de breedte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw;
 3. de dakhelling van de dakopbouw dient gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
 4. ten hoogste één gevel van de dakopbouw mag verticaal worden opgetrokken tot een goothoogte van 6,5 m, met inachtneming van het bepaalde onder 2.
- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen mag niet meer bedragen dan 1 m;
 2. de bouwhoogte van overige erf- en perceelsafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan, als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de milieusituatie;
 - het uitzicht van woningen;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie,
1. afwijken van de regel in artikel 4.2, lid c, onder 7 en met een omgevingsvergunning toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 8 m mag zijn, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, onder voorwaarde dat:
 - a) de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
 - b) de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
 - c) er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven zijn in overeenstemming met de woonfunctie, onder voorwaarde dat:
1. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 2. in afwijking van lid 1 geldt buiten de bebouwde kom: niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken,

- met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
3. alleen milieubelastende activiteiten mogen worden uitgevoerd met minimaal effect;
 4. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
 5. het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit wordt alleen door de bewoner van de woning uitgevoerd, personeel is niet toegestaan;
 6. er geen horeca gerelateerde activiteiten of een seksinrichting worden uitgeoefend;
 7. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel die aan het beroep of bedrijf verbonden is
 8. buitenopslag voor de activiteit niet is toegestaan;
 9. in afwijking van lid 8 is buiten de bebouwde kom buitenopslag voor de activiteit uitsluitend toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied.
- b. tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen binnen de bebouwde kom voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, onder voorwaarde dat:
1. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
 2. permanente bewoning niet is toegestaan;
 3. het parkeren op het eigen bouwterrein plaatsvindt.
 4. in aanvulling op lid 1 geldt voor een plek buiten de bebouwde kom dat een bed & breakfast bedrijfsmatig kan worden toegestaan voor maximaal 7 personen. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig.
- c. tot een gebruik, die niet overeenkomt met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:
1. het gebruik van een woning voor recreatieve verhuur, met uitzondering van bestaande vergunde recreatieve verhuurmogelijkheden;
 2. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woonruimte;
 3. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als onzelfstandige woonruimte.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4, sub c, lid 2 en 3 voor het gebruik van een bijbehorend bijwerk als zelfstandige of onzelfstandige woonruimte, met dien verstande dat:
1. bewoning van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, waarbij deze noodzaak dient te zijn aangetoond door een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden;
 3. de afhankelijke woonruimte qua maatvoering binnen het in lid 4.2, sub c, onder 3 en 4, gestelde past;
- b. Bij een het verlenen van een omgevingsvergunning zoals genoemd in sub a, mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld zoals bedoeld in de Welstandsnota;

- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf, met uitzondering van het toegestane gebruik voor bed and breakfast.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie, waaronder de akoestische aspecten;
- de waterhuishouding;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien dat om constructieve redenen noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de sociale veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie, waaronder de akoestische aspecten;
 - de waterhuishouding;
 - het woon- en leefklimaat in de omgeving,
- a. het plan wijzigen ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m.

Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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 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 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 de omgevingsvergunning voor het bouwen is teniet gegaan.
- b. 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%.
- c. Het bepaalde in sub 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.

9.2 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 sub 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 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Molenweg nabij 50 Wieringerwaard”