

REGELS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1: Begripsregels	1
Artikel 2: Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3: Groen	7
Artikel 4: Tuin	8
Artikel 5: Verkeer - Verblijf	9
Artikel 6: Wonen - 1	10
Artikel 7: Wonen - 2	13
Artikel 8: Wonen - 3	16
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS	19
Artikel 9: Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 10: Algemene bouwregels	20
Artikel 11: Algemene gebruiksregels	21
Artikel 12: Algemene ontheffingsregels	22
Artikel 13: Algemene wijzigingsregels	23
HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	24
Artikel 14: Overgangsrecht	24
Artikel 15: Slotregel	25
Bijlage 1: Lijst met aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten	

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begripsregels

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan St. - Annaparochie - Grietmanshof van de gemeente het Bildt;
2. bestemmingsplan:
de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met bijbehorende regels;
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;
4. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. aan- of uitbouw:
een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;
6. aangebouwd bijgebouw:
een met het (hoofd)gebouw verbonden en/of een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;
7. aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten:
de in bijlage 1 genoemde bedrijfsactiviteiten dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij:
 1. de woonfunctie niet onevenredig mag worden aangetast;
 2. het uiterlijk van de betreffende woning niet mag worden aangetast (geen reclame-uitingen e.d.);
 3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door in ieder geval de hoofdbewoner(s) van de woning. Ten behoeve van ondersteuning (o.a. administratie) mogen maximaal 2 personen in dienst zijn. De bedrijfstechnische of bedrijfseconomische noodzaak hiertoe moet worden aangetoond;
 4. het niet mag gaan om vormen van detailhandel en/of horeca;

5. het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naast omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen. Ook de verkeersdruk in de naaste omgeving mag niet onevenredig toenemen;
8. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten en waarbij:
 1. de woonfunctie niet onevenredig mag worden aangetast;
 2. het uiterlijk van de betreffende woning niet mag worden aangetast (geen reclame-uitingen e.d.);
 3. het beroep dient te worden uitgeoefend door in ieder geval de hoofdbewoner(s) van de woning. Ten behoeve van ondersteuning (o.a. administratie) mogen maximaal 2 personen in dienst zijn. De bedrijfstechnische of bedrijfseconomische noodzaak hiertoe moet worden aangetoond;
 4. het niet mag gaan om vormen van detailhandel en/of horeca;
 5. het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naast omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen. Ook de verkeersdruk in de naaste omgeving mag niet onevenredig toenemen;
9. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
10. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
11. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
12. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
13. bijgebouw:
een gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;
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;

15. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
16. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
17. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
18. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
19. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
20. cultuurgrond:
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;
21. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
22. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten 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;
23. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
24. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
25. geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg;
26. geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

27. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
28. horecabedrijf en/of -instelling:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
29. kampeermiddel:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;
één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
30. kap:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw, die over het geheel of over een gedeelte van dat gebouw een helling heeft;
31. overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
32. peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
- 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:
- de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
33. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
34. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen wordt verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

35. vrijstaand bijgebouw:

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

36. woning:

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

37. woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2: Wijze van meten

- A. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:
1. afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
de kortste afstand vanaf enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens;
 2. 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;
 3. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
 4. diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de voor-gevel;
 5. 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 constructie-deel;
 6. 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;
 7. 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 object.
- B. Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits:
- de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en beplanting;
- b. speelvoorzieningen;
- c. paden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. woonstraten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3. Nadere eisen

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4: Tuin**4. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. woonstraten;
- c. parkeervoorzieningen;
met de daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4. 2. Bouwregels

4. 2. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

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 goede woonsituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4. 4. Ontheffing van de bouwregels

4. 4. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 4.2.1. en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw worden gebouwd.

Artikel 5: Verkeer - Verblijf**5.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor "Verkeer - Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
 - b. paden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. tuinen en erven;
 - f. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- g. nutsvoorzieningen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3. Nadere eisen

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6: Wonen - 1**6.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen;
 - c. tuinen en erven;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. woonstraten en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. sloten, bermen en beplanting;
- met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste het in het bouwvlak aangegeven aantal bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. een hoofdgebouw zal zijn voorzien van een plat dak.

6.2.2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal worden voorzien van een plat dak.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouw(en) en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3. Nadere eisen

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4. Ontheffing van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 6.2.1. onder b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - de diepte van het hoofdgebouw ten hoogste 17,00 m zal bedragen;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2. onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen, dan wel, indien de oppervlakte van het hoofdgebouw meer dan 60 m² bedraagt, ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 2. er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden aanwezig is;
 3. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
 4. bij een vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- c. het bepaalde in lid 6.2.2. onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot 100% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, mits:
 1. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de huisvesting van (een) minder valide(n);

2. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofgebouw en het erf;
- d. het bepaalde in lid 6.2.2. onder d en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap met een dakhelling van ten hoogste 80°.

6. 5. Specifieke gebruiksregels

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 bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel en horeca;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 1. meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

6. 6. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 6.5. sub c juncto artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 1, mits:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat:
 - a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen; en
 - b. de activiteiten niet mogen plaatsvinden binnen vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 7: Wonen - 2**7.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor "Wonen - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen;
 - c. tuinen en erven;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. woonstraten en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. sloten, bermen en beplanting;
- met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste het in het bouwvlak aangegeven aantal bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

7.2.2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

7. 2. 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouw(en) en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

7. 3. Nadere eisen

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7. 4. Ontheffing van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 7.2.1. onder b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - de diepte van het hoofdgebouw ten hoogste 17,00 m zal bedragen;
- b. het bepaalde in lid 7.2.1. sub e en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- c. het bepaalde in lid 7.2.1. onder f en lid 7.2.2. onder d en toestaan dat de dakhelling van gebouwen wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- d. het bepaalde in lid 7.2.2. onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen, dan wel, indien de oppervlakte van het hoofdgebouw meer dan 60 m² bedraagt, ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 2. er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden aanwezig is;
 3. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
 4. bij een vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;

- e. het bepaalde in lid 7.2.2. onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot 100% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, mits:
1. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de huisvesting van (een) minder valide(n);
 2. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf.

7. 5. Specifieke gebruiksregels

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 bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel en horeca;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 1. meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

7. 6. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 7.5. sub c juncto artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 1, mits:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat:
 - a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen; en
 - b. de activiteiten niet mogen plaatsvinden binnen vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 8: Wonen - 3**8.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor "Wonen - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen;
 - c. tuinen en erven;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. woonstraten en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. sloten, bermen en beplanting;
- met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwregels

8.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste het in het bouwvlak aangegeven aantal bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

8.2.2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

8. 2. 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouw(en) en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

8. 3. Nadere eisen

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8. 4. Ontheffing van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 8.2.1. onder b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - de diepte van het hoofdgebouw ten hoogste 17,00 m zal bedragen;
- b. het bepaalde in lid 8.2.1. sub e en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- c. het bepaalde in lid 8.2.1. onder f en lid 8.2.2. onder d en toestaan dat de dakhelling van gebouwen wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- d. het bepaalde in lid 8.2.2. onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen, dan wel, indien de oppervlakte van het hoofdgebouw meer dan 60 m² bedraagt, ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 2. er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden aanwezig is;
 3. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
 4. bij een vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;

- e. het bepaalde in lid 8.2.2. onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot 100% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, mits:
1. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de huisvesting van (een) minder valide(n);
 2. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf.

8. 5. Specifieke gebruiksregels

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 bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel en horeca;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 1. meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

8. 6. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 8.5. sub c juncto artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 1, mits:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat:
 - a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen; en
 - b. de activiteiten niet mogen plaatsvinden binnen vrijstaande bijgebouwen.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 9: 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 10: Algemene bouwregels**10.1. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

10.2. Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van het plan uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 11: Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- c. de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

Artikel 12: Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het straat- en bebou-wingsbeeld, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeers-veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en per-centage's, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en per-centage's;
- b. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- c. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zonne-energiemasten wordt vergroot tot ten hoogste 15,00 m;
- d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m;
- e. de regels en toestaan dat openbare (nuts)gebouwtjes, wacht-huisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefoonsellen, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen ge-bouwtjes, worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ zal bedragen.

Artikel 13: Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het straat- en bebou-wingsbeeld, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeers-veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- de bestemmingsvlakken “Wonen - 1”, Wonen - 2” en/of “Wo-nen - 3” al dan niet in combinatie met de bestemming “Tuin” onderling worden gewijzigd, mits:
 - de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toege-past over een volledig bestemmingsvlak.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14: Overgangsrecht

14.1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van sublid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Sublid 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.

14.2. 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 sublid 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 sublid 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. Sublid 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 15: Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels van het
Bestemmingsplan
St.-Annaparochie - Grietmanshof
van de gemeente het Bildt.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 28 mei 2009.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

===

BIJLAGE 1

**Lijst met aan-huis-verbonden
bedrijfsactiviteiten**

LIJST MET AAN-HUIS-VERBONDEN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (electrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

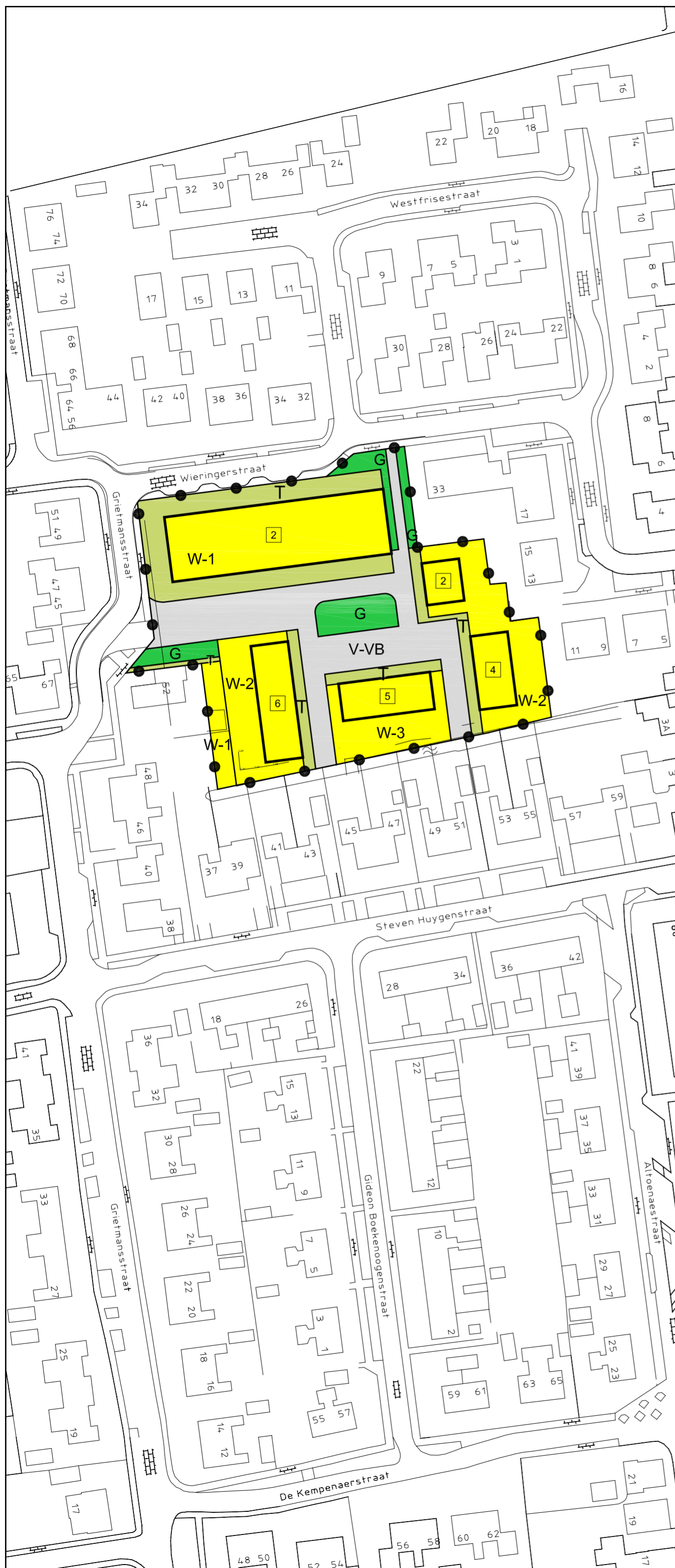
Overige dienstverlening, waaronder:

kappersbedrijf / hondentrimsalon
schoonheidssalon
pedicure

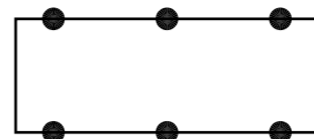
Onderwijs

autorijkschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

= = =



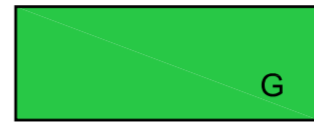
PLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG
DE REGELS



Groen

3



Tuin

4



Verkeer - Verblijf

5



Wonen - 1

6



Wonen - 2

7



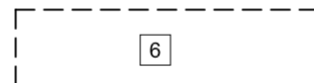
Wonen - 3

8

AANDUIDINGEN

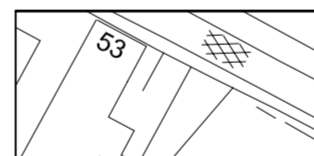


bouwvlak



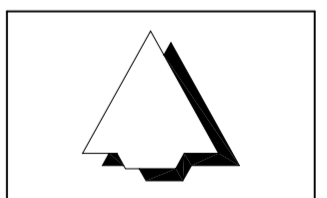
maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	28-05-09		AR
ontwerp	02-03-09		AR
voorontwerp	28-10-08		AR
concept	01-09-08		RDL/AR



GEMEENTE HET BILD

BESTEMMINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHE - GRIETMANSHOF

code: 08-99-55 / 03-06-09

formaat: 380 x 440 mm

schaal: 1:1000

kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

buro vijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw