

Zevenhuizen Oost

Inhoudsopgave

REGELS	3
HOOFDSTUK 1 Inleidende regels	4
Artikel 1: Begrippen	4
Artikel 2: Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3: Groen	10
Artikel 4: Verkeer - Verblijf	11
Artikel 5: Water	12
Artikel 6: Wonen - 1	13
Artikel 7: Wonen - 2	17
HOOFDSTUK 3 Algemene regels	21
Artikel 8: Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9: Algemene bouwregels	22
Artikel 10: Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11: Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 12: Overige regels	25
HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 13: Overgangsrecht	26
Artikel 14: Slotregel	27

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan Zevenhuizen Oost van de gemeente Leek;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0022.BP12ZHUITB1-VO01 met de bijbehorende regels;

3. aanbouw:

een gebouw dat door een scheidingsmuur is begrensd met 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. achtergevel:

de van de weg afgekeerde gevel met inbegrip van inspringingen;

7. bebouwing:

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

8. bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

9. bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, welk verblijf en ontbijt moeten plaatsvinden in de woning;

10. bestaand:

ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

11. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

12. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

13. bijgebouw:

een gebouw dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een, op hetzelfde bouwperceel gelegen, hoofdgebouw, maar daarmee niet in directe verbinding staat;

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 ingevolge de regels 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, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

20. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

21. dakopbouw:

de bovenste bouwlaag van een hoofdgebouw, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het basisoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt;

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. dienstverlening:

het beroepsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, met uitzondering van prostitutie, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in:

a. *administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening e.d.:*

het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;

b. publieksgerichte dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.;

24. erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling;

25. evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

26. gebouw:

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

27. hoofdgebouw:

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

28. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander onderkomen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, dat is bedoeld om te kunnen worden verplaatst;

29. kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

30. mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten elkaar overstijgt;

31. meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

32. met het wonen verenigbare functies:

a. zakelijke en persoonlijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen zoals administratiekantoor, advocatenkantoor, reisbureau, artsenpraktijk, schoonheidssalon, kapsalon, en dergelijke, al dan niet met hieraan

ondergeschikte detailhandel;

b. praktijkpand, praktijkruimte, kantoor, atelier:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat door de indeling en inrichting bestemd is als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor medische, administratieve, artistieke, ambachtelijke en daarmee gelijk te stellen beroepen, al dan niet in combinatie met hieraan ondergeschikte detailhandel; mits de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is;

33. nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

34. overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

35. peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
 - 1. de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
 - 1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

36. prostitutie:

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

37. seksinrichting:

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

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

38. uitbouw:

een gebouw dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat een uitbreiding van een ruimte in dat gebouw vormt;

39. voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

40. voorgevelrooilijn:

een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw voor zover op dat deel van de openbare weg voorgevels zijn gericht;

41. weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

42. woning:

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

43. woonhuis

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

44. woonschip:

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

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

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;

4. de 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;

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;

6. de afstand tot de perceelgrens:

vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. nutsvoorzieningen;
 - e. waterlopen;
- met de daarbijbehorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 4: Verkeer - Verblijf**4.1. Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen en straten;
- b. een calamiteitenontsluiting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting';
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water;

met daaraan ondergeschikt:

- i. tuinen en erven;

met de daarbijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwregels**4.2.1. Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van 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.

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 5: Water

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. waterberging;
- c. bermen en beplanting;
- d. oevers;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

5.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden als ligplaats voor (woon)schepen.

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 met het wonen verenigbare functies;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
met daaraan ondergeschikt:
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water;
- g. wegen, straten en paden;
met de daarbijbehorende:
- h. tuinen en erven;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwregels**6.2.1. Algemene regels**

Het totaal aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' gezamenlijk zal ten hoogste 126 bedragen.

6.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw zullen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c zal een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaand worden gebouwd;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen.

6.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal per hoofdgebouw ten hoogste 70 m² bedragen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen, met dien

verstande dat:

1. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw ten hoogste 3,00 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw ten hoogste 5,50 m bedraagt;
- d. de afstand van aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot de perceelgrens zal ten minste 1,00 m bedragen, tenzij het gebouw in de erfgrans wordt geplaatst.

6.2.4. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de oppervlakte van overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 30 m² bedragen;
- d. overkappingen zullen achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

6.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

6.4. Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.3 sub a. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 600 m² bedraagt en na de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 200 m²;
 2. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 50% bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 6.2.3 sub a. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot 70 m² vermeerderd met 5% van de oppervlakte van het bouwperceel tot ten hoogste 150 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 600 m² bedraagt en na de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel niet meer

- bedraagt dan 300 m²;
- c. het bepaalde in lid 6.2.3 sub b. in die zin dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minder dan 3,00 m achter de voorgevelrooilijn of op de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
 - d. het bepaalde in lid 6.2.3 sub c. in die zin dat de goot- of bouwhoogte van (gedeelten van) een aan- of uitbouw wordt vergroot tot ten hoogste de goot- of bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
 - 1. de afstand van de aan- of uitbouw tot de perceelgrens ten minste 3,00 m bedraagt.

6.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor met het wonen verenigbare functies, zodanig dat:
 - 1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een met het wonen verenigbare functie meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel met een maximum van 50 m²;
 - 2. de functie ernstige of onevenredige hinder oplevert voor de woonomgeving en afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
 - 3. er detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan met het wonen verenigbare functies;
 - 4. de functie een zodanig verkeersaantrekkende werking heeft waardoor verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken zodanig dat binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' gezamenlijk meer dan 126 woningen worden gerealiseerd.

6.6. Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 6.5 sub a. en b. in die zin dat aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:
 - 1. de zorgbehoefte objectief aannemelijk is gemaakt;
 - 2. is aangetoond dat in het hoofdgebouw geen mogelijkheden zijn voor mantelzorg;
 - 3. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van ten hoogste 70 m²;
 - 4. de oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen inclusief de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg ten hoogste 300 m² bedraagt;

5. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
6. verzekerd is dat na beëindiging van de mantelzorg de daarvoor aangewende oppervlakte niet als zelfstandige woning in gebruik wordt genomen.

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 met het wonen verenigbare functies;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
met daaraan ondergeschikt:
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water;
- g. wegen, straten en paden;
met de daarbijbehorende:
- h. tuinen en erven;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Algemene regel

Het totaal aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' gezamenlijk zal ten hoogste 126 bedragen.

7.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw zullen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' ten hoogste 2 bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen.

7.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal per hoofdgebouw ten hoogste 70 m² bedragen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:

1. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw ten hoogste 3,00 m bedraagt;
2. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw ten hoogste 5,50 m bedraagt;
- d. de afstand van aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot de perceelgrens zal ten minste 1,00 m bedragen, tenzij het gebouw in de erfgrens wordt geplaatst.

7.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de oppervlakte van overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 30 m² bedragen;
- d. overkappingen zullen achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

7.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

7.4. Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.2 sub c. in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' meer dan twee hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd, mits:
 1. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. het bepaalde in lid 7.2.3 sub a. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 600 m² bedraagt en na de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 200 m²;
 2. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 50% bedraagt;
- c. het bepaalde in lid 7.2.3 sub a. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot 70 m² vermeerderd met 5% van de oppervlakte van het bouwperceel tot ten hoogste 150 m² indien de

oppervlakte van het bouwperceel ten minste 600 m² bedraagt en na de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:

1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 300 m²;
- d. het bepaalde in lid 7.2.3 sub b. in die zin dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minder dan 3,00 m achter de voorgevelrooilijn of op de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- e. het bepaalde in lid 7.2.3 sub c. in die zin dat de goot- of bouwhoogte van (gedeelten van) een aan- of uitbouw wordt vergroot tot ten hoogste de goot- of bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
 1. de afstand van de aan- of uitbouw tot de perceelgrens ten minste 3,00 m bedraagt.

7.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor met het wonen verenigbare functies, zodanig dat:
 1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een met het wonen verenigbare functie meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel met een maximum van 50 m²;
 2. de functie ernstige of onevenredige hinder oplevert voor de woonomgeving en afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
 3. er detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan met het wonen verenigbare functies;
 4. de functie een zodanig verkeersaantrekkende werking heeft waardoor verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken zodanig dat binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' gezamenlijk meer dan 126 woningen worden gerealiseerd.

7.6. Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 7.5 sub a. en b. in die zin dat aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:
 1. de zorgbehoefte objectief aannemelijk is gemaakt;
 2. is aangetoond dat in het hoofdgebouw geen mogelijkheden zijn voor mantelzorg;

3. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van ten hoogste 70 m²;
4. de oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen inclusief de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg ten hoogste 300 m² bedraagt;
5. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
6. verzekerd is dat na beëindiging van de mantelzorg de daarvoor aangewende oppervlakte niet als zelfstandige woning in gebruik wordt genomen.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels**Artikel 8: 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 9: Algemene bouwregels**9.1. Ondergeschikte bouwdelen**

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- of kroonlijsten en erkers buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

9.2. Dakopbouwen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van een bouwwerk, worden dakopbouwen als ondergeschikte bouwonderdelen aangemerkt, mits de bouwhoogte van een bouwwerk met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

9.3. Meetverschil

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis kan worden aangemerkt.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels**10.1. Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de aanduidingen en in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is op reclamemasten;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van openbaar nut zoals wachthuisjes en telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken een bouwhoogte hebben van ten hoogste 3,50 m en een oppervlakte van ten hoogste 60 m²;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeersinstallaties, wordt geplaatst met een bouwhoogte van ten hoogste 15,00 m;
- d. de bestemmingsregels in die zin databri's, kunstwerken, vlaggenmasten, en daarmee gelijk te stellen bouwwerken worden geplaatst;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van telecommunicatiesignalen worden geplaatst, voorzover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte ten hoogste 15,00 m bedraagt voor antennes voor privégebruik en ten hoogste 40,00 m voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.

Artikel 12: Overige regels**12.1. 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. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht

13.1. 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig omgevingsvergunning verlenen van sublid a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. 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.

13.2. 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 het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 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 14: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Zevenhuizen Oost
van de gemeente Leek.**

Behorend bij het besluit van

