

Regels

bestemmingsplan “Blankwater 12 Swalmen”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2024-04-25

Plan identificatie: NL.IMRO.0957.BP00000325-VG01

Auteur:

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden.....	10
Artikel 4 Wonen.....	13
3 Algemene regels	16
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	16
Artikel 6 Algemene bouwregels	17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	19
Artikel 10 Algemene procedureregels.....	20
Artikel 11 Overige regels	21
4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12 Overgangsrecht.....	22
Artikel 13 Slotregel	23

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen van de Gemeente Roermond.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0957.BP00000325-VG01 met de bijbehorende regels (en bijlagen).

1.3 Aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.4 Aan- en/of uitbouw

een aan een hoofdgebouw vast gebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze regels wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld met een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

1.5 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van:

- a. het telen van gewassen, waaronder mede begrepen houtteelt en / of;
- b. het houden van dieren.

Met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (zoals een manege), kennels en dierenasiels niet als agrarische bedrijven worden aangemerkt.

1.8 Archeologische waarde

waarde die bestaat uit de aanwezigheid van een bodem-archief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang is en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.11 Bedrijfsactiviteit

het beroepsmatig uitoefenen van bedrijvigheid met gebruikmaking van machines dan wel door middel van handwerk en geen kantoor zijnde.

1.12 Bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.13 Bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.14 Begane grond

bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het (straat)peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een souterrain.

1.15 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.18 Bijgebouw

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

1.19 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 Detailhandel

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

1.26 Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons en wasserettes.

1.27 Evenement

al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen.

1.28 Extensief recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie(s) van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan zoals wandelen, fietsen, trimmen, paardrijden, vissen, roeien en kanoën.

1.29 Gebouw

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

1.30 Geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting waarbij als gevolg van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.31 Hoofdgebouw

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

1.32 Hoogzit

een bouwwerk van 4 staanders met daarop een ruimte van 4 wanden bedoeld voor de jacht.

1.33 Horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, één en ander al dan niet in combinatie met ondersteunende activiteiten of met een vermaaksfunctie, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.34 Kantoor

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard.

1.35 Kleine economie

bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis gebonden beroep, waarvan de omvang en de activiteiten zodanig zijn dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.36 Landschapsonderhoud

het geheel van activiteiten die worden uitgevoerd om de kwaliteit van het landschap te handhaven, te herstellen en/of te verbeteren, al dan niet in het kader van doelstellingen die binnen het overheidsbeleid voor landschapsplanning, ruimtelijke ordening, natuurbeheer, landschapsbescherming of anderszins zijn vastgelegd.

Doel daarbij is het behouden, herorganiseren en nieuw ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit. Daarbij kan het gaan om flora en vegetatie, fauna, landschapselementen zoals heggen, poelen, of een bijzonder verkavelingspatroon. Het kan er ook om gaan bepaalde landschapstypen of habitats te behouden, zoals heidelandschappen en boomgaarden. Voorbeelden van landschapsonderhoud zijn:

- a. periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal, heg of singel;
- b. knotten van bomen;
- c. opvullen van open plekken in houtwal, heg of singel;
- d. natuurontwikkeling;
- e. maaien;
- f. onderhoud van watergangen en poelen.

1.37 Maatschappelijk

voorzieningen ten behoeve van educatieve, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele, (para-) medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen en van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.38 Mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en / of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.39 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.40 Peil

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.41 Prostitutie

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

1.42 Sexinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of gelegenheid wordt geboden seksuele handelingen te verrichten dan wel vertoningen en/of voorstellingen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan:

- een prostitutiebedrijf;
- een raamprostitutiebedrijf;
- een erotische massagesalon;
- een seksbioscoop;
- een sekstheater;
- een parenclub;
- geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening;

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 Teeltondersteunende voorziening

Voorzieningen / constructies met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlaten ten opzichte van normale open teelt en / of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen wat leidt tot een beter kwalitatief product.

1.44 Twee- aan- een gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.45 Voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is/zijn of word(t)(en) geplaatst en die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens.

1.46 Vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw.

1.47 Waterhuishouding

het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem.

1.48 Weggebonden horeca

vormen van horeca die zijn gericht op de passerende weggebruiker, zoals een (weg)restaurant en een hotel / motel.

1.49 Woning

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

1.50 Woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand

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

2.2 De bedrijfsvloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.3 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.

2.4 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 Breedte van een zone langs een watergang

vanaf de insteek van de betreffende zijde van de watergang.

2.6 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 De inhoud van een bouwwerk

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

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10 Aanvullende bepalingen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven en productiegerichte paardenhouderijen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

Met daarbij behorende:

- d. verkeersvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen
- h. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op de als Agrarisch met waarden - Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden bestemde gronden mogen niet worden gebouwd;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouw van silo's is niet toegestaan;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van teeltondersteunende voorzieningen, bedraagt ten hoogste 1,00 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op kwaliteitsverbetering van het buitengebied, nadere eisen stellen aan de realisatie van bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde), ten aanzien van;

- a. het landschappelijk inpassen van nieuwe bebouwing;
- b. het realiseren van regenwatervoorzieningen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 3 lid 2](#) ten behoeve van het oprichten van schuilgelegenheden voor dieren buiten de als bouwvlak aangeduide gronden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er per aaneengesloten 2 hectare als agrarische bestemde gronden ten hoogste 1 schuilgelegenheid opgericht mag worden;
- b. het bebouwingsoppervlak van de schuilgelegenheid ten hoogste 30 m² bedraagt;
- c. de oppervlakte van het perceel waarop de schuilgelegenheid gerealiseerd wordt ten minste 2000 m² bedraagt;
- d. de goothoogte ten hoogste 2 meter bedraagt;
- e. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid ten hoogste 3 meter bedraagt;
- f. de schuilgelegenheid wordt opgericht op een afstand van ten hoogste 5 meter van de perceelsgrens;
- g. aangetoond is dat er ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarop de dieren gehuisvest worden, geen ruimte is voor het oprichten van een schuilgelegenheid, dan wel dat de betreffende gronden niet grenzen aan het bouwvlak waarop de dieren gehuisvest zijn;
- h. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies, hetgeen onder andere betekent dat de schuilgelegenheid passend in het landschap is of gemaakt dient te worden.

3.4.2 Hoogzitten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 3 lid 2](#) ten behoeve van het oprichten van een hoogzit buiten de als 'Bouwvlak' aangeduide gronden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bebouwingsoppervlak van de hoogzit ten hoogste 6 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de hoogzit ten hoogste 4 meter bedraagt;
- c. de hoogzit gerealiseerd wordt op een afstand van ten hoogste 5 meter van gronden met de bestemming 'bos';
- d. de afstand tot een andere hoogzit ten minste 500 meter bedraagt;
- e. aangetoond is dat er ter plaatse van de bestemming 'bos', geen ruimte is voor het oprichten van een hoogzit;
- f. aangetoond is dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast;
- g. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies, hetgeen onder andere betekent dat de hoogzit passend in het landschap is of gemaakt dient te worden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden wordt in elk geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden als volkstuin;
- b. het beoefenen van lawaaisporten;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor mestbewerking / -verwerking als nevenactiviteit ten behoeve van meerdere bedrijven is niet toegestaan, met dien verstande dat mestbewerking / -verwerking als nevenactiviteit voor het eigen agrarisch bedrijf wel is toegestaan;

- d. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor horeca;
- f. het gebruik van gronden buiten een bouwvlak voor buitenopslag;
- g. het plaatsen van kampeermiddelen;
- h. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
- i. het gebruik bebouwing voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten;
- j. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- k. het gebruik van gronden voor het stallen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen van derden.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Aanlegverbod

het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ontginnen, afgraven, ontgronden, egaliseren en ophogen van gronden;
- b. het (half)verharden van paden en wegen;
- c. vellen, rooien of beschadigen van bomen, heggen en overige houtgewassen;
- d. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het aanbrengen van houtopstanden;

3.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het in [artikel 3 lid 6.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. vallen onder de kapvergunningplicht zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- c. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

3.6.3 Voorwaarden voor verlening aanlegvergunning

De in [artikel 3 lid 6.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien aangetoond is dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van de betreffende gronden en de gronden binnen de omringende bestemmingen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen;

Met daarbij behorende:

- b. verkeersvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. opslag voor benodigdheden van landschapsonderhoud.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de als 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder [artikel 4 lid 1](#) genoemde functies worden gebouwd;

4.2.2 Gebouwen

- a. het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan, behoudens herbouw, waarbij de bouwregels zoals opgenomen in dit artikel van toepassing zijn;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen ten hoogste het op de verbeelding weergegeven aantal;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gelijk aan de voorgevel van de hoofdgebouwen op de belendende percelen binnen deze bestemming gesitueerd, met dien verstande dat, wanneer de voorgevels van de belendende percelen niet in dezelfde lijn zijn gelegen, de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd binnen de zone tussen de voorgevels op de belendende percelen;
- d. indien er geen belendende percelen zijn, mag er niet voor de voorgevel gebouwd worden;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter;
- g. de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient voor vrijstaande woningen tenminste 2,5 meter en voor geschakelde aan de niet aangebouwde zijnde van het hoofdgebouw tenminste 2,5 meter te bedragen;
- h. de inhoud van de woning bedraagt ten hoogste 800m³;
- i. het maximale bebouwingspercentage bedraagt:
 - 1. per bouwperceel voor woondoeleinden tot 200 m² maximaal 70%
 - 2. per bouwperceel voor woondoeleinden tussen 200 m² en 400 m² maximaal 60%;
 - 3. per bouwperceel voor woondoeleinden tussen 400 m² en 600 m² maximaal 50%;
 - 4. per bouwperceel voor woondoeleinden groter of gelijk aan 600 m² maximaal 40%;

4.2.3 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen worden tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingsruimte voor personenauto's betreft;
- b. het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt per bouwperceel voor woondoeleinden maximaal 100 m², waarbij het bepaalde in [artikel 4 lid 2.2 sub i](#) van overeenkomstige toepassing is;
- c. de maximale goothoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 2,70 meter en de maximale bouwhoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 5 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen zonder kap bedraagt 3 meter;
- e. de goothoogte van bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarbij de hoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde voor de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter bedragen, mits deze ten minste 1,00 meter achter de perceelsgrens wordt geplaatst;

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 4 lid 2.4](#) voor het plaatsen van erfafscheidingen op de perceelsgrens bij hoekpercelen, onder de voorwaarden dat de erfafscheiding:

- a. het vrije uitzicht van het wegverkeer niet mag belemmeren en voor het wegverkeer ook niet anderszins hinder of gevaar mag opleveren;
- b. geen fundamentele inbreuk op de groene dan wel open structuur pleegt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Kleine economie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 4 lid 1](#) voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder de kleine economie, met dien verstande dat:

- a. aangetoond is dat er geen onevenredige hinder wordt toebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
- b. aangetoond is dat door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert, dat het karakter ervan geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;

- c. de oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt, niet meer dan 50 % van de begane grond en maximaal 30 % van het totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen bedraagt en de totale oppervlakte van de activiteit niet meer bedraagt dan 25 m²;
- d. aangetoond is dat het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
- e. de uitvoerder van de activiteiten op hetzelfde perceel woont;
- f. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor de ontheffing wordt verleend;
- g. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldings- c.q. vergunningsplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 1 of A van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee qua aard en invloed op de woonomgeving vergelijkbare bedrijven worden toegestaan (bijlage 1);

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 bouwregels

6.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

6.1.1 Overschrijding voorgeschreven maten

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.2 Minimaal toelaatbare maten

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.3 Heroprichting van gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in [artikel 6 lid 1.1](#) en [artikel 6 lid 1.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming geldt wordt in ieder geval gerekend;

- a. het gebruik voor een seksinrichting;
- b. het permanent bewonen van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijking

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden – afwijken van de regels voor:

- a. het afwijken van de maatvoering (inclusief percentages) met ten hoogste 15%;
- b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50m en geen grotere oppervlakte dan 20m² hebben;
- c. het oprichten van gebouwtjes ten dienste van de verkoop van kranten en tijdschriften, bloemen, ijs, frisdranken en straatconsumpties, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50m en geen grotere oppervlakte dan 12m² hebben;
- d. geringe afwijkingen, van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer dan 2,00m bedraagt;
- e. het oprichten van zend-; ontvangst-; en/of sirenemasten voor zover deze van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte, gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, niet meer bedraagt dan 15 meter voor privégebruik en niet meer dan 40 meter voor gemeenschappelijk gebruik;
- f. het oprichten van waterretentiebekkens, met dien verstande dat:
 1. de inhoud niet meer bedraagt dan 4000m³;
 2. ingeval van ondergrondse bekkens:
 - de bovenzijde van de bekkens minimaal 0,50 meter onder het aangrenzende maaiveld blijft;
 - de putdeksels op maaiveldniveau gelegen zijn.
- g. evenementen voor zover de bestemming niet onevenredig wordt aangetast;

8.2 Voorwaarden

8.2.1 Voorwaarden ten aanzien van de situering

Het bevoegd gezag kan bij afwijking voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in [artikel 8 lid 1](#) bedoelde bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

8.2.2 Geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden

De in [artikel 8 lid 1](#) genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

- a. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 10%;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een binnenplanse afwijking is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van een binnenplanse ontheffing ligt gedurende tenminste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

11.2 Parkeren

11.2.1 Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan de parkeercriteria zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021, waarbij geldt dat ingeval de Nota Parkeernormen 2021 binnen de planperiode wordt herzien, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria.

11.2.2 Voorwaardelijke verplichting / specifieke gebruiksregel

Het gebruik van de gronden conform de in dit bestemmingsplan toegekende bestemming(en) is alleen dan toegestaan indien is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan de parkeercriteria zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021, of aan een verleende omgevingsvergunning, waarbij geldt dat:

1. indien functiewijziging of nieuwbouw plaatsvindt op de gronden ná (eventuele) herziening van de Nota Parkeernormen 2021, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria;
2. voor bestaand gebruik van de gronden ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, de parkeercriteria worden gehanteerd conform de verleende (omgevings)vergunning, dan wel conform de verleende vrijstelling of ontheffing.

Wanneer voor bestaand gebruik op het moment van aanvang daarvan geen (omgevings)vergunning, vrijstelling of ontheffing was vereist, wordt voldoende parkeergelegenheid geacht aanwezig te zijn.

11.2.3 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in [artikel 11 lid 2.1](#) en [artikel 11 lid 2.2](#) bepaalde indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

11.3 Nadere eis

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de blootstelling aan giftige stoffen en uitpandige vluchtroutes, nadere eisen te stellen aan:

- a. de situering van bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde);
- b. de inrichting van terreinen;
- c. de bruto vloeroppervlakte (bvo) en de hoogte van gebouwen;
- d. de wijze van afsluitbaarheid van mechanische ventilatiesystemen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwen

12.1.1 Algemeen overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

12.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde en in ontheffing verlenen van [artikel 12 lid 1.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 12 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[artikel 12 lid 1.1](#) 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 overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Wijzigen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 12 lid 2.1](#) 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.

12.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 12 lid 2.2](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

[artikel 12 lid 2.1](#) 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Blankwater 12 Swalmen'.