

# **Planregels**

## **Bestemmingsplan "Oud Centrum"**

**Vastgesteld  
juni 2013**



# Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

## Artikel 1 Begrippen

### **1.1 aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### **1.2 aanduiding:**

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

### **1.3 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.4 aan-huis-verbonden beroep:**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### **1.5 bebouwing:**

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

### **1.6 bebouwingspercentage:**

een in de regels of op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

### **1.7 bedrijfsgebouw:**

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

### **1.8 bedrijfsvloeroppervlakte:**

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

### **1.9 bedrijfswoning / dienstwoning:**

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

### **1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.11 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand [NL.IMRO.0398.BP31OUDCENTRUM00-VA01](#) met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

### **1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.13 bijgebouw:**

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

### **1.14 bouwen:**

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

**1.15 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwvlak:**

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

**1.20 bouwwerk:**

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

**1.21 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.22 detailhandel:**

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

**1.23 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

**1.24 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

**1.25 erotisch getinte vermaakfunctie:**

een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**1.26 evenementen**

Evenement als bedoeld in artikel 2.24 van de begripsbepalingen van de "Algemene Plaatselijke Verordening" van de gemeente Heerhugowaard zoals die luidt op de dag van de ter visielegging van dit bestemmingsplan;

**1.27 gastouderopvang**

opvang van kinderen in een gezinssituatie door een ander dan diegene die als ouder fungeert en hiervoor aanspraak maakt op kinderopvangtoeslag of een andere tegemoetkoming, waardoor deze vorm als bedrijfsmatig te typeren is.

**1.28 gebouw:**

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

**1.29 groothandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen, dan wel personen ter aanwending in een ander bedrijf;

**1.30 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**1.31 horeca 1:**

horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant);

**1.32 horeca 2:**

horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van lunches of snacks (bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak, ijssalon, enzovoorts) en het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant);

**1.33 horeca 3:**

horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in min of meer ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het (vrijwel) uitsluitend verstrekken van dranken (bijvoorbeeld een café, bar, café-restaurant en zaalverhuur), het verstrekken van lunches of snacks (bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak, ijssalon, enzovoorts) en het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant);

**1.34 huishouden**

de bewoning van een woning door een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren en waarbij sprake is van zelfstandige bewoning;

**1.35 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, voor zover 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;

**1.36 kantoor:**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

**1.37 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

de in de bijlage 1 (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

**1.38 ligplaats:**

een door de gemeente aangewezen ligplaats die door een woonschip wordt ingenomen;

**1.39 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

**1.40 natuurvriendelijke oever:**

oever zonder of met een gedeeltelijke verwijderde beschoeiing en een flauw niet afgewerkte talud;

**1.41 onderkomen:**

een voor verblijf geschikt bouwwerk, waaronder begrepen al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, caravan, woon- of stacaravan, voor zover geen bouwwerk zijnde, alsmede een tent;

**1.42 ontmoetingsplaats:**

een als zodanig ingerichte openbare locatie voor het ontmoeten van personen, al dan niet met voorzieningen, gebouwen en / of bouwwerken geen gebouw zijnde;

**1.43 peil:**

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

**1.44 productiegebonden detailhandel:**

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

**1.45 prostitutie:**

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

**1.46 recreatief medegebruik:**

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

**1.47 recreatieve bewoning:**

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

**1.48 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.49 snijdende voorgevelrooilijn:**

de (denkbeeldige) doorgetrokken voorgevelrooilijn van een woningrij, welke de voorgevelrooilijn van de dwars daarop geplaatste andere woningrij kruist;

**1.50 toonzaal/showroom:**

een gebouw, dat dient voor de uitstalling van goederen ten behoeve van detail- en/of groothandel;

**1.51 uitbouw:**

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

**1.52 verkoopvloeroppervlakte:**

een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; (let op: dit is dus de nettovloeroppervlakte)

**1.53 voorgevelrooilijn:**

alle naar de naastgelegen wegen toegekeerde bouwgrenzen van het hoofdgebouw;

**1.54 webwinkel**

uitoefening van detailhandel zonder de uitstalling ten verkoop van goederen, die niet ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld en waarbij geen sprake is van: opslag van goederen, een afhaaladres en reclame uiting aan de gevel en die uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht.

**1.55 winkel:**

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

**1.56 woning:**

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

**1.57 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 beschouwd kan worden;

**1.58 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;

**1.59 woonschip:**

- a. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot als hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;
- b. een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. in opbouw;
- c. een casco dat tot vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. kan worden opgebouwd;
- d. elk vaar- of drijftuig, waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of dat daartoe is ingericht;
- e. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. tot en met c.

**1.60 zomerhuis:**

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 lengte, breedte en diepte van gebouwen:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

**2.2 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**2.3 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;

**2.4 de inhoud van een bouwwerk:**

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

**2.5 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;

**2.6 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;

**2.7 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend hoofdgebouw, waar die afstand het kortst is;





# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Centrum - 3

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. detailhandel;  
ter plaatse van de aanduiding -SU is een supermarkt uitgesloten;
  2. dienstverlenende voorzieningen;
  3. woningen vanaf de tweede bouwlaag;
  4. praktijkruimte toegestaan ter plaatse van de aanduiding prr
  5. Horeca 2 ter plaatse van de aanduiding h<2;
  6. Horeca 3 ter plaatse van de aanduiding h<3

met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;  
met de daarbij behorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken geen gebouw zijnde;

### 3.2 Bouwregels

#### *3.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan het op de verbeelding aangegeven percentage bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen;
- e. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen e.d. worden niet getoetst aan de goothoogte;
- f. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd, mag worden afgeweken voor het overschrijden van de bouwgrans ten behoeve van het maken van: galerijen, balkons en (brand)trappen en trappenhuizen tot een breedte van maximaal 2,00 meter en luifels tot een breedte van 2,50 meter;
- g. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van: goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten e.d. tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### *3.2.2 Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 5 % van het buiten het bouwvlak gelegen bestemmingsgedeelte mag worden aangewend voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4,50 meter bedragen.

### 3.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c. q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8,00 meter bedragen, met uitzondering van kunstobjecten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12,00 meter.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ontmoetingsplaatsen;
- c. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. parkeervakken en parkeerstroken;
- f. sport- en speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. kunstwerken, zoals bruggen duikers, dammen en dergelijke;
- i. kunstobjecten;
- j. opstelplaatsen voor de Brandweer;
- k. verkeersvoorzieningen;
- l. tewaterlaatplaatsen;  
met de daarbij behorende:
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 3 % van de oppervlakte van de voor Groen bestemde gronden mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor speeltoestellen niet meer dan 6,00 meter en voor de overige niet meer dan 8,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12,00 meter bedragen.

#### *4.2.3 Inrichtingseisen*

Ten aanzien van de ruimtelijke indeling en gebruik van de gronden met de bestemming Groen geldt dat:

- a. niet meer dan 15 % van de gronden mag worden verhard;
- b. voor zover de gronden liggen in de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' de hoogte van de opgaande beplanting niet meer dan 2,00 meter mag bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ten behoeve van verblijfsrecreatie.

## **Artikel 5 Horeca - 1**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Horeca - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant).
- b. ter plaatse van de functieaanduiding W is een woning vanaf de tweede bouwlaag mogelijk.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

#### *5.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c. q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 8,00 meter bedragen, met uitzondering van kunstobjecten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12,00 meter.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van lunches of snacks (bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak, ijssalon, enzovoorts) en het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant);
- b. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het (vrijwel) uitsluitend verstrekken van (alcoholische) dranken (café, bar, café - restaurant + zalenverhuur met uitzondering van een discotheek);
- c. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op dansen (discotheek);
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## **Artikel 6 Horeca - 2**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Horeca - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van

lunches of snacks (bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak, ijssalon, enzovoorts) en het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant).

- b. ter plaatse van de functieaanduiding W is een woning vanaf de tweede bouwlaag mogelijk.

## **6.2 Bouwregels**

### *6.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

### *6.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c. q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 8,00 meter bedragen, met uitzondering van kunstobjecten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12,00 meter.

## **6.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het (vrijwel) uitsluitend verstrekken van (alcoholische) dranken (café, bar, café - restaurant + zalenverhuur met uitzondering van een discotheek);
- b. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op dansen (discotheek);
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## **Artikel 7 Horeca - 3**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Horeca - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het (vrijwel) uitsluitend verstrekken van (alcoholische) dranken (café, bar, café - restaurant + zalenverhuur met uitzondering van een discotheek).
- b. ter plaatse van de functieaanduiding W is een woning vanaf de tweede bouwlaag mogelijk.

## **7.2 Bouwregels**

### *7.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

### *7.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c. q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 8,00 meter bedragen, met uitzondering van kunstobjecten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12,00 meter.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op dansen (discotheek);
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## **Artikel 8 Maatschappelijk**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden (betrekking hebbend op de maatschappij, de samenleving), zoals:
  - 1. medische voorzieningen;
  - 2. culturele voorzieningen;
  - 3. religieuze voorzieningen;
  - 4. welzijnsvoorzieningen;
  - 5. educatieve voorzieningen;
  - 6. voorzieningen voor openbaar bestuur;
  - 7. onderwijsvoorzieningen;
  - 8. kinderopvang/peuterspeelzaal;
  - 9. zorgvoorzieningen;
 met de daarbij behorende:
- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. sport- en speelvoorzieningen;
- f. water;
- g. kunstwerken, zoals bruggen, duikers, dammen en dergelijke
- h. erven en terreinen;
- i. kunstobjecten;
- j. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- k. woningen.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte.

- g. binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak op de als Maatschappelijk aangeduide gronden mag ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd, waarvan de inhoud niet meer dan 500 m<sup>3</sup> mag bedragen en de bouw- en goothoogte niet meer dan respectievelijk 9,00 meter en 6,00 meter mogen bedragen;
- h. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd, mag worden afgeweken voor het overschrijden van de bouwgrens ten behoeve van het maken van: galerijen, balkons en (brand)trappen en trappenhuizen tot een breedte van 2,00 meter en luifels tot een breedte van 2,50 meter.
- i. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

### **8.2.2 Bijgebouwen**

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 5 % van het buiten het bouwvlak gelegen bestemmingsgedeelte mag worden aangewend voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4,50 meter bedragen.

### **8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag voor speeltoestellen niet meer dan 6,00 meter en voor de overige niet meer dan 8,00 meter bedragen, met uitzondering van kunstobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter mag bedragen.

## **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het bouwvlak.

## **8.4 Specifieke gebruiksregels**

### **8.4.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten en detailhandel.
- c. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden.

## **Artikel 9 Tuin**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erfverhardingen;
- en
- b. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Tuin grenst aan de bestemming Water.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Uitbouw en entree**

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een uitbouw met een diepte van 1,50 meter en een lengte van maximaal 2/3e deel van de

gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 meter, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter;

- b. de bouwhoogte van de uitbouw of entree mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. Voor de uitbouw aan de zijgevel geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot de uitbouw tenminste 1,50 meter moet bedragen.

#### *9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,20 meter mag bedragen.

### **9.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *9.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik als parkeerplaats, met uitzondering van de erfverharding die onderdeel uitmaakt van een garageoprit, waarop wel mag worden geparkeerd.

## **Artikel 10 Tuin - 2**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erfverhardingen;
- b. het parkeren buiten de garageoprit van maximaal 2 personenauto's per woning;  
en
- c. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Tuin - 2 grenst aan de bestemming Water.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Uitbouw en entree*

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een uitbouw met een diepte van 1,50 meter en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 meter, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter.
- b. de bouwhoogte van de uitbouw of entree mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger dan constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. Voor de uitbouw aan de zijgevel geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1,50 meter moet bedragen.

#### *10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór



de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *10.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik als parkeerplaats, buiten de garageprijt, voor meer dan twee auto's per woning.

## **Artikel 11 Verkeer**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen;
- f. gebouwen ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen; met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken zoals bruggen, duikers, dammen, viaducten en dergelijke;
- h. kunstobjecten.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 3 % van de oppervlakte van de gronden met de bestemming Verkeer mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

#### *11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12,00 meter bedragen.

#### *11.2.3 Inrichtingseisen*

Ten aanzien van de ruimtelijke indelingen gelden de volgende regels:

- a. het is verboden de gronden in te richten in afwijking van een op de verbeelding aangegeven dwarsprofiel;
- b. het is toegestaan de verhardingsbreedte ten behoeve van in- en uitvoegstroken en bushaltes te vergroten, mits het aantal rijbanen en rijstroken overeenkomstig de op de verbeelding aangegeven dwarsprofielen wordt gehandhaafd.

## **Artikel 12 Verkeer - 1**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;

- d. verkeersvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. ontmoetingsplaatsen;
- g. sport- en speelvoorzieningen;
- h. gebouwen ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen;
- i. markt ter plaatse van de aanduiding (mrk);
- j. terrassen t.b.v. horecagelegenheden; ter plaatse van de functieaanduiding (tr);
- k. evenementen ter plaatse van de functieaanduiding (ev);

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder kunstwerken, zoals bruggen, duikers, dammen, viaducten en dergelijke;
- m. kunstobjecten.

## **12.2 Bouwregels**

### *12.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 3 % van de gronden met de bestemming Verkeer - 1 mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

### *12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor speeltoestellen niet meer dan 10,00 meter en voor de overige niet meer dan 8,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12,00 meter bedragen.

## **12.3 Nadere eisen**

### *12.3.1 Terrassen*

Burgemeester en wethouders stellen bij omgevingsvergunning eisen aan de situering en afmetingen van terrassen ten behoeve van horecagelegenheden.

## **12.4 Specifieke gebruiksregel**

### *12.4.1 Gebruik t.b.v. evenementen*

#### *12.4.1.1 Raadhuisplein*

Voor het gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen [1.26](#) op het Raadhuisplein/Raadhuisstraat gelden de volgende regels:

- Evenementen zijn alleen toegestaan op gronden die als zodanig zijn aangeduid;
- Het aantal evenementen dat jaarlijks is toegestaan mag niet meer dan vijf bedragen; waarvan:
  - a. twee meerdaagse evenementen voor de duur van 7 aaneengesloten dagen, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
  - b. drie ééndaagse evenementen, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder niet begrepen;
- De aard van de evenementen ligt op de terreinen sport, muziek en cultuur;
- Het aantal bezoekers mag niet meer bedragen dan maximaal 1500 bezoekers tegelijkertijd op enig moment van de dag;

## **Artikel 13 Water**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. groenvoorzieningen;  
met de daarbij behorende;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken, zoals bruggen, duikers, dammen en dergelijke;
- d. kunstobjecten;
- e. tewaterlaatplaatsen.

### **13.2 Bouwregels**

#### *13.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,50 meter, gerekend vanaf peil, bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag, gerekend vanaf peil, niet meer dan 12,00 meter bedragen.

### **13.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *13.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een ligplaats voor woonschepen als bedoeld in artikel [1.59](#) van de begrippen.

## **Artikel 14 Wonen**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneen gebouwde woningen en twee-onder-één-kap woningen;
- b. bijgebouwen;  
met de daarbij behorende;
- c. erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;  
en
- e. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Wonen grenst aan de bestemming Water.

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- f. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### *14.2.2 Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

- b. voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
  - 2. voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m<sup>2</sup>, 10% van het oppervlak meer dan 120 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd tot ten hoogste 20 m<sup>2</sup> boven de onder het vorige lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
  - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  - 2. de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- e. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
  - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  - 4. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter.

#### 14.2.3 Dakopbouwen

Voor het bouwen van dakopbouwen op hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. wanneer wegens strijd met het Bouwbesluit en / of de Welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning de op verbeelding aangegeven bouwhoogte met 2,10 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt;
- b. bij tot één blok behorende rijenwoningen, waar op het tijdstip van de ter visie legging van dit bestemmingsplan reeds dakopbouwen aan de voor- en achterzijde of de achterzijde van de woning aanwezig zijn, mag, om de reeds aanwezige situatie te kunnen herhalen, de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte ten behoeve van de bouw van een dakopbouw met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt.

#### 14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,20 meter mag bedragen.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

#### 14.3.1 Gebruik van de woning

In iedere woning of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan waaronder gastouderopvang alsmede een webwinkel onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- a. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- b. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt.
- c. een vloeroppervlak van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;

- d. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
- e. bij een webwinkel geen (grootschalige) opslag van goederen, geen afhaaladres, geen uitstalling ten verkoop en geen reclame uiting aan de gevel aanwezig is.
- f. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer dan 6 mag bedragen;
- g. bed en breakfast voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaapplekken in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>.

#### *14.3.2 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden.

### **14.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *14.4.1 Afwijken van de meldingsplicht milieu*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

#### *14.4.2 Afwijken strijdig gebruik woning*

Burgemeester en wethouders kunnen [14.3.2](#) met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld lid [14.3.2](#) onder c, voor een gebruik van de woning voor, afhankelijk van de grootte van de woning, maximaal vijf éénpersoonshuishoudens per woning of onzelfstandige bewoning door maximaal vijf personen ten behoeve van maatschappelijke opvang.

##### *14.4.2.1 Afwegingscriteria*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrekken burgemeester en wethouders de volgende aspecten:

- a. er moet sprake zijn van een maatschappelijke organisatie die voldoet aan de Kwaliteitswet zorginstellingen;
- b. het moet gaan om een vorm van wonen;
- c. de mate waarin reeds omgevingsvergunningen voor maatschappelijke opvang in de directe omgeving van de onderhavige woning is verleend;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid;

## **Artikel 15 Wonen - 1**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;  
met de daarbij behorende:
- c. erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;  
en
- e. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Wonen grenst aan de bestemming Water.

### **15.2 Bouwregels**

#### *15.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;

- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- f. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

### 15.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
  - 2. voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m<sup>2</sup>, 10% van het oppervlak meer dan 120 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd tot ten hoogste 20 m<sup>2</sup> boven de onder het vorige lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
  - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 meter;
  - 4. de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- e. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
  - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter.

### 15.2.3 Dakopbouwen

Voor het bouwen van dakopbouwen op hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. wanneer wegens strijd met het Bouwbesluit en / of de Welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning, de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte met 2,10 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt.

### 15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,20 meter mag bedragen.

## **15.3 Specifieke gebruiksregels**

### 15.3.1 Gebruik van de woning

In iedere woning of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan waaronder gastouderopvang alsmede een webwinkel onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- a. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- b. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt.
- c. een vloeroppervlak van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
- d. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
- e. bij een webwinkel geen (grootschalige) opslag van goederen, geen afhaaladres, geen uitstalling ten verkoop en geen reclame uiting aan de gevel aanwezig is.
- f. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer dan 6 mag bedragen;
- g. bed en breakfast voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaapplekken in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>.

### *15.3.2 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden.

## **15.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### *15.4.1 Afwijken van de meldingsplicht milieu*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

### *15.4.2 Afwijken van het gebruik van de woning*

Burgemeester en wethouders kunnen voor woningen langs de Middenweg met een omgevingsvergunning afwijken van het onder a van dit lid genoemde maximum verlenen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, mits niet meer dan 1/3e van het bruto vloeroppervlak van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen voor de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt gebruikt, het woonmilieu en de belangen van derden daardoor niet onevenredig worden geschaad en er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is.

### *15.4.3 Afwijken strijdig gebruik woning*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld lid 15.3.2 onder c, voor een gebruik van de woning voor, afhankelijk van de grootte van de woning, maximaal vijf éénpersoonshuishoudens per woning of onzelfstandige bewoning door maximaal vijf personen ten behoeve van maatschappelijke opvang.

#### *15.4.3.1 Afwegingscriteria*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrekken burgemeester en wethouders de volgende aspecten:

- a. er moet sprake zijn van een maatschappelijke organisatie die voldoet aan de Kwaliteitswet zorginstellingen;
- b. het moet gaan om een vorm van wonen;
- c. de mate waarin reeds omgevingsvergunningen voor maatschappelijke opvang in de directe omgeving van de onderhavige woning is verleend;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid;

## **Artikel 16 Wonen - 2**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen;  
met de daarbij behorende:
- b. erven;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.  
en
- d. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Wonen grenst aan de bestemming Water.

## **16.2 Bouwregels**

### *16.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag een woongebouw gebouwd worden;
- b. het woongebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- f. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

### *16.2.2 Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt, dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1/3e deel van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
  2. voor zover de onder het vorige lid bedoelde grond een oppervlakte heeft van meer dan 120 m<sup>2</sup>, mag 10% van het oppervlak meer dan 120 m<sup>2</sup> worden bebouwd tot ten hoogste 20 m<sup>2</sup> boven de onder a genoemde maximum oppervlakte.
- c. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
  3. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;
  4. de goothoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- e. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
  1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter.

### *16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,20 meter mag bedragen.

## **16.3 Specifieke gebruiksregels**

### *16.3.1 Aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf*



In iedere woning of bijgebouw is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan waaronder een webwinkel onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- a. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- b. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt.
- c. een vloeroppervlak van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
- d. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
- e. bij een webwinkel geen (grootschalige) opslag van goederen, geen afhaaladres, geen uitstalling ten verkoop en geen reclame uiting aan de gevel aanwezig is.
- f. bed en breakfast voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaappleaatsen in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>.

#### *16.3.2 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden.

### **16.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *16.4.1 Afwijken van de meldingsplicht milieu*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

#### *16.4.2 Afwijken strijdig gebruik woning*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld lid [16.3.2](#) onder c, voor een gebruik van de woning voor, afhankelijk van de grootte van de woning, maximaal vijf éénpersoonshuishoudens per woning of onzelfstandige bewoning door maximaal vijf personen ten behoeve van maatschappelijke opvang.

##### *16.4.2.1 Afwegingscriteria*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrekken burgemeester en wethouders de volgende aspecten:

- a. er moet sprake zijn van een maatschappelijke organisatie die voldoet aan de Kwaliteitswet zorginstellingen;
- b. het moet gaan om een vorm van wonen;
- c. de mate waarin reeds omgevingsvergunningen voor maatschappelijke opvang in de directe omgeving van de onderhavige woning is verleend;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid;

## **Artikel 17 Wonen - 4**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor de stalling van één of meer motorvoertuigen en/of berging voor een huishouden.

### **17.2 Bouwregels**

#### *17.2.1 Bouwwerken*

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

### **17.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *17.3.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten en detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning.

## **Artikel 18 Leiding**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *18.1.1 Bestemming*

De mede voor Leiding (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn ook bestemd voor de aanleg en instandhouding van:

- a. ondergrondse leidingen voor gas met een vrijwaringzone met een breedte van 3,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van een leiding voor electriciteit en water en 5,00 meter ter weerszijde van de hartlijn van een leiding voor gas; en
- b. het bouwen van gebouwen ten dienste van de bedoelde leiding(en).

#### *18.1.2 Voorrangsregeling*

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn

### **18.2 Bouwregels**

#### *18.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4,00 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 25,00 m<sup>2</sup>.

#### *18.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

#### *18.2.3 Bouwregels vanwege samenvallende bestemmingen*

Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien;

1. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
2. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 17.2.3, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

### **18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden**

### *18.3.1 Werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning nodig*

Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het oprichten van enig bouwwerk;
- b. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- j. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

### *18.3.2 Uitzonderingsregeling*

Het verbod als bedoeld in lid 17.3.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. vallen onder normaal beheer en onderhoud;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *18.3.3 Toetsingscriteria bij vergunningverlening*

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 17.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

### *18.3.4 Adviesprocedure*

Alvorens over een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen met betrekking tot de samenvallende bestemming(en) (lid 17.2.3) of een omgevingsvergunning voor werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden (lid 17.3.1) te beslissen, winnen het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **Artikel 19 Waarde - Archeologie 3**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

### **19.2 Bouwregels**

#### *19.2.1 Bouwverbod*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in lid [19.1](#) bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/herbouw van bestaande gebouwen ten behoeve van het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), als het bestaande bruto vloeroppervlak en of de inhoud van het gebouw, gelegen onder peil en tot 1,00 meter boven peil, niet worden vergroot of veranderd;

- b. bouwplannen, waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter;
- c. bouwplannen kleiner dan 500 m<sup>2</sup> en waarvoor dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter.

#### *19.2.2 Geen bouwverbod bij het niet verstoren van archeologische waarden*

Burgemeester en wethouders verlenen in afwijking van het bepaalde in lid [19.2.1](#), omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

#### *19.2.3 Afwijken bij het verstoren van archeologische waarden*

Voor zover het oprichten van het bouwwerk of een bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van de archeologisch waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid [19.2.1](#), indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- a. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- b. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *19.2.4 rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### **19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en of van werkzaamheden**

#### *19.3.1 Werken, geen bouwwerk zijnde en of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid [19.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden, voor een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter;
- b. bemalen.

#### *19.3.2 regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning*

Voor zover de in lid [19.3.1](#) genoemde werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *19.3.3 Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### *19.3.4 Geen omgevingsvergunning vereist*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [19.3.1](#) is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;

- b. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

## **Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van de cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen in de op die grond gelegen bouwwerken.

De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is secundair ten opzichte van de bestemming 'Waarde - Archeologie' en primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

### **20.2 Bouwregels**

#### *20.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale en minimale goot- en bouwhoogte is de goot- en bouwhoogte welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- b. de maximale breedte van het hoofdgebouw is de breedte van het hoofdgebouw welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- c. als voorgevelrooilijn geldt de voorgevelrooilijn welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, de voorgevelrooilijn overschreden worden ten behoeve van:
  - 1. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
  - 2. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
  - 3. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;
- e. de toegestane dakhelling is de dakhelling welke ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is/was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

#### *20.2.2 Afwijken van de bouwregels*

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 27.2.1 onder a en b voor het realiseren van een kleinere of grotere goot- en bouwhoogte en breedte van het hoofdgebouw onder de voorwaarde dat:
  - 1. de bij de regels van de onderliggende bestemming aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en maximale breedte niet wordt overschreden en;
  - 2. het hoofdgebouw wordt vernieuwd of verbouwd waarbij een restauratieve aanpak van de voorgevel en het dak voorop staat;
  - 3. de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet in onevenredige mate worden aangetast.

### **20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden**

### *20.3.1 Werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is*

Het is verboden op of in de in lid 27.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in lid 27.1 bedoelde gronden, de volgende werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

### *20.3.2 Uitzonderingsregel*

Het verbod als bedoeld in lid 27.3.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. vallen onder normaal beheer en onderhoud;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *20.3.3 Toetsingscriteria voor het verlenen van de vergunning*

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 27.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de waarde cultuur historie, zoals vastgelegd het rapport 'Gemeente Heerhugowaard een historisch-geografische inventarisatie (inclusief de karakteristieke bebouwing)' dat als bijlage A bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

### *20.3.4 Adviesprocedure*

Alvorens over een omgevingsvergunning voor werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden (lid 27.3.1) te beslissen, winnen het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van cultuur omtrent de vraag of door de voorgenomen werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden de waarde cultuur, zoals vastgelegd het rapport 'Gemeente Heerhugowaard een historisch-geografische inventarisatie (inclusief de karakteristieke bebouwing)' niet onevenredig wordt geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 21 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 22 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht op de plankaart en/of in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of de intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte van de plaatselijke verhoging niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

### Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om de bestemmingen Groen en Verkeer I te wijzigen in een bestemming Tuin, Tuin 1 Tuin 2, Wonen, Wonen 1, Wonen 2 of in een combinatie van die bestemmingen, waarbij de volgende regels in acht worden genomen:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is alleen van toepassing op gronden met de bestemming "Groen" of "Verkeer" die in kader van onderhoud en beheer zijn of worden afgestoten;
- b. de gronden waarvan de bestemming wordt gewijzigd, moeten aansluiten op gronden die reeds die bestemming hebben;
- c. indien aan de voorzijde van de woning geen tuinbestemming aanwezig is, wordt de bestemming van de gronden gewijzigd in een voor die woning passende tuinbestemming;
- d. de wijzigingsbevoegdheid heeft geen betrekking op het vestigen of uitbreiding van bouwvlakken.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

## Artikel 24 Overgangsrecht bouwwerken

### 24.1 Bouwregels

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

### 24.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

### 24.3 Illegale bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar gebouwd zijn zonder vergunning en strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 25 Overgangsrecht gebruik

### 25.1 Voortzetten van strijdig 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.

### 25.2 Veranderen van strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

### 25.3 Hervatten van strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

### 25.4 Illegaal gebruik

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 26 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Oud Centrum" van de gemeente Heerhugowaard.