

Bestemmingsrapport



Kenmerk Oostdijk 37, 1701DC Heerhugowaard

Datum 19-06-2024

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0398100000001110
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	344,0 m ²
Bouwjaar	1976
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0398010000008617
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	459,00 m ²
Adres	Oostdijk 37
Postcode	1701DC
Plaats	Heerhugowaard

Bestemmingsplan

Naam plan	Bestemmingsplan De Draai 2019
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Gemeente Dijk en Waard
IMRO-idn	NL.IMRO.0398.BP78DEDRAAI2019-VA01
Datum vastgesteld	17-12-2019
Enkelbestemming	Wonen - 1 (art. 13)
Dubbelbestemming	Waarde - Cultuurhistorie
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Maatvoering	maximum goothoogte (m): 3 maximum bouwhoogte (m): 9

Visualisatie



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

Functieaanduiding

-  Functieaanduiding

Bouwvlak

-  Bouwvlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

Perceelnummers

-  Perceelnummer

Bijpijlen

-  Bijpijlen

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Artikel 4 Groen

Artikel 5 Maatschappelijk

Artikel 6 Tuin

Artikel 7 Tuin - 1

Artikel 8 Tuin - 2

Artikel 9 Verkeer

Artikel 10 Verkeer - 1

Artikel 11 Water

Artikel 12 Wonen

Artikel 13 Wonen - 1

Artikel 14 Wonen - 2

Artikel 15 Woongebied

Artikel 16 Wonen - Uit te werken

Artikel 17 Leiding - Gas

Artikel 18 Leiding - Hoogspanning

Artikel 19 Leiding - Hoogspanning - 2

Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Anti-dubbeltelregel

Artikel 23 Algemene bouwregels

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

Artikel 27 Algemene wijzigingsregels

Artikel 28 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

Artikel 30 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Bestemmingsplan De Draai 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0398.BP78DEDRAAI2019-VA01 van de gemeente Heerhugowaard.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden beroep:

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

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.8 bed & breakfast:

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis.

1.9 bedrijfsgebouw:

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf, niet zijnde een kas

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.11 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.

1.12 bestaand gebruik

Het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of de legale bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel nog gebouwd kan worden met gebruikmaking van een reeds verleende vrijstelling op grond van de WRO, een ontheffing op basis van de Wro of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo.

1.13 bestaand aantal woningen

Het aantal woningen dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig is en het aantal woningen dat:

- a. nog gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning;
- b. in uitvoering is krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen en/of gebruiken van een woning, en;
- c. nog gebouwd kan worden met gebruikmaking van een reeds verleende vrijstelling op grond van de WRO, een ontheffing op basis van de Wro of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo.

1.14 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.17 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.

1.18 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.19 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.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.25 detailhandel:

Een bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen 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.

1.26 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.

1.27 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.28 dove gevel:

De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, waarin:

- a. geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), dan wel;
- b. alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.29 erfafscheiding:

Constructie voor het afscheiden van een erf of een gedeelte daarvan bij een hoofdgebouw, waarbij er sprake moet zijn van een functionele relatie tussen de erfafscheiding en het hoofdgebouw.

1.30 evenement:

Evenement als bedoeld in de begripsbepalingen van de 'Algemene Plaatselijke Verordening' van de gemeente Heerhugowaard, zoals die luidt op de dag van de ter visie legging van dit bestemmingsplan.

1.31 gebouw:

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

1.32 geluidwerend vlies

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, en waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.33 grondgebonden woning

een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen terras en/of een tuin. In voorliggend bestemmingsplan betreft het aaneengebouwde woningen, twee-onder-één-kap woningen of vrijstaande woningen.

1.34 hoofdgebouw:

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

1.35 horecabedrijf:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt; de volgende categorieën horeca-instellingen worden onderscheiden:

1.35.1 horeca van categorie 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).

1.35.2 horeca van categorie 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 of ijsalon).

1.36 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.

1.37 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

De in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' 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 kunstobject:

Uiting van één der beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.39 kunstwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.40 kringloopwinkel:

winkel die met het oog op de beperking van de afvalstroom en het hergebruik van producten gebruikte waren inzamelt, sorteert, eventueel repareert en opnieuw verkoopt.

1.41 ligplaats

Een door de gemeente aangewezen ligplaats die door een woonschip wordt ingenomen.

1.42 maatschappelijke bedrijvigheid:

een in het bedrijfsplan van de initiatiefnemer aangetoonde vorm van bedrijvigheid waarmee – naast economische – ook sociale doelstellingen worden nagestreefd zoals werkgelegenheid voor zorgbehoevenden, scholing, (re-)integratie, dagbesteding en participatie.

1.43 mantelzorg:

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

1.44 natuurvriendelijke oever:

Oever zonder of met een gedeeltelijk verwijderde beschoeiing en een niet afgewerkt talud.

1.45 ontmoetingsplaats:

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

1.46 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.47 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- 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;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

1.48 perceelsafschieding:

Constructie voor het afscheiden van een perceel of een gedeelte daarvan zonder dat er sprake is van een relatie tot bebouwing.

1.49 perifere detailhandel

Detailhandel in volumineuze goederen die wegens aard en omvang en de specifieke vestigingseisen, met name op het gebied van bereikbaarheid en parkeren, niet thuishoort in het kernwinkelgebied of bestaande winkelcentra, zoals detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuinrichtingsartikelen, woninginrichting en meubelen.

1.50 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.

1.51 prostitutie:

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

1.52 recreatieve bewoning:

De bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie waarbij elders hoofdverblijf wordt gehouden.

1.53 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.

1.54 sociaal ondernemerschap:

een in het bedrijfsplan van de initiatiefnemer aangetoonde vorm van bedrijvigheid waarmee – naast economische – ook maatschappelijk en/of sociale doelstellingen worden nagestreefd gericht op het oplossen van een maatschappelijk vraagstuk en/of het creëren van maatschappelijke waarde zoals maatschappelijke betrokkenheid en het werken met duurzame inkopen en producten.

1.55 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatief nachtverblijf, waarbij sprake is van overnachtingen anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of woning.

1.56 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.57 voorkeursgrenswaarde:

De bij het bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.58 voorgevel:

De naar de openbare weg gerichte gevel van een gebouw / het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.59 voorgevelrooilijn:

Alle naar de naastgelegen wegen toegekeerde bouwgrenzen van het hoofdgebouw en het denkbeeldig verlengde daarvan of de lijn die op de verbeelding is opgenomen als 'gevellijn'.

1.60 waterpeil:

Het door het hoogheemraadschap vastgestelde streefpeil voor het desbetreffende peilvlak zoals dat geldt op de dag van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.61 webwinkel:

Uitoefening van detailhandel waarbij goederen uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht en die niet ter plaatse ter hand worden gesteld.

1.62 wonen:

Huisvesting zoals bedoeld in de begripsomschrijving onder artikel 1.63;

1.63 woning:

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

1.64 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.

1.65 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.

1.66 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 huishouden;
- 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.

1.67 zorgwoning:

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

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 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, valbeveiligingen voor dakterrassen, dakranden en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Bij het bepalen van de bouwhoogte wordt gebruik gemaakt van Wijze van meten.

2.4 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.

Bij het bepalen van de goothoogte wordt gebruik gemaakt van Wijze van meten.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 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.

2.7 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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een milieustraat;
2. een gemeentewerf;
3. een gasontvangststation ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasdrukmeet- en regelstation';
4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten Bedrijven en Milieuzonering VNG' onder de milieucategorie 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en Bevi-inrichtingen;
5. buitenopslag;
6. erven en terreinen;
7. nutsvoorzieningen;
8. verkeers- en parkeervoorzieningen;
9. groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. 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 maximaal 2,00 meter en luifels tot een breedte van maximaal 2,50 meter.
- d. 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.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding rond het gasontvangststation mag niet hoger zijn 3,50 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8,00 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

1. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bedrijf, anders dan bedoeld in lid 3.1;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder 4 en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bijlage onder de milieucategorieën 1 en 2.

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. geluidwerende voorzieningen;
- i. kunstobjecten;
- j. kunstwerken;
- k. opstelplaatsen voor de Brandweer;
- l. tewaterlaatplaatsen;
- m. verkeersvoorzieningen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' een te behouden voormalige hoogspanningsmast als antennemast;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' voor een maatschappelijke functie in de vorm van een school;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 5% van de oppervlakte van de voor 'Groen' bestemde gronden mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- 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 geluidwerende voorzieningen niet meer dan 4,00 meter, 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

Voor zover de gronden liggen in de dubbelbestemming "Groen", gelden de volgende eisen:

- a. de hoogte van opgaande beplanting mag niet meer dan 2,0 meter bedragen;
- b. boven de leidingen mogen geen zandbakken worden aangebracht;
- c. het ontwikkelen van activiteiten op de gronden met een dubbelbestemming is alleen mogelijk na schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder;
- d. bij elke ontwikkeling dient contact te worden opgenomen met de tracébeheerder over de mogelijke consequenties en te nemen maatregelen;
- e. voorafgaand aan het werk dient een KLIC-melding te worden gedaan;

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 10 meter mag bedragen, mits de privacy van omliggende woningen niet wordt geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgwoningen of zorginstelling;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bedrijvigheid' voor gebouwen en gebruik ten behoeve van:
 1. sociaal ondernemerschap t/m categorie 2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. detailhandelsfunctie in de vorm van een kringloopwinkel voor ten hoogste 2.500 m² bvo;
 3. horeca t/m categorie 2 voor ten hoogste 350 m² bvo;
 4. bedrijfsgebonden, onzelfstandige kantoren;

5. bergingen en andere nevenruimten;
 6. laad- en losvoorzieningen;
- c. bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- d. gebouwen en gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden 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;
 10. sporthal;

met de bij de bestemming behorende:

- e. verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- f. sport- en speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. kunstwerken;
- i. erven en terreinen;
- j. kunstobjecten;
- k. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

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. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan.
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- g. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning' is ten hoogste één dienstwoning toegestaan, waarvan de inhoud niet meer dan 500 m³ mag bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning' mag de goothoogte niet meer bedragen dan 6 meter;
- j. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - oostrijkszone' bedraagt het maximum aantal bouwlagen niet meer dan 3;
- k. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- l. 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 maximaal 2,00 meter en luifels tot een breedte van maximaal 2,50 meter.
- m. 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;
- n. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

5.2.2 Bijbehorend bouwwerk en bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. maximaal 5% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak mag worden aangewend voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk 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 bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4,50 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- f. 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 12,00 meter mag bedragen;
- g. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 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.

5.3.2 Speeltoestellen

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder f en toestaan dat de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 10 meter mag bedragen, mits de privacy van omliggende woningen niet wordt geschaad.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de maatschappelijke bedrijvigheid die is aangeduid als toelaatbaar in de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gronden en en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor onzelfstandige kantoren met een groter bruto vloeroppervlakte dan 50 m² per bedrijf;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van:

- a. het strijdig gebruik als bedoeld in het bepaalde in artikel 5.4.1 onder a ten behoeve van maatschappelijke bedrijvigheid die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de genoemde categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. het strijdig gebruik als bedoeld in het bepaalde in artikel 5.4.1 onder a ten behoeve van maatschappelijke bedrijvigheid die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer categorieën dan toegestaan, mits de desbetreffende maatschappelijke bedrijvigheid in vergelijking met bedrijven die vallen onder de genoemde categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- c. het strijdig gebruik als bedoeld in het bepaalde in artikel 5.4.1 onder c om voor onzelfstandige kantoren een grotere bruto vloeroppervlakte per bedrijf toe te staan, mits de noodzaak voor het betreffende bedrijf voldoende aannemelijk kan worden gemaakt.

5.5.2 Voorwaarden

De in artikel 5.5.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de parkeergelegenheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erfverhardingen;
- b. als er een garageoprit aanwezig is, het parkeren op die garageoprit;
- c. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Tuin' grenst aan de bestemming 'Water'.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Uitbouw en entree

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. 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
 2. 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 voorgevelrooilijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter; of
 3. een overkapping boven de voor- of achterdeur van de woning met een diepte van maximaal 1 meter en een breedte van 1/3e deel van de voor- of achtergevellengte;
- b. de bouwhoogte van de uitbouw, entree of overkapping boven de voor- of achterdeur 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 van de zijdelingse perceelsgrens tot de uitbouw tenminste 1,50 meter moet bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van:

- a. erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
- b. erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter;
- c. afscheidingen ten behoeve van huisafvalcontainers waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de tuin als parkeerplaats, buiten de garageoprit.

Artikel 7 Tuin - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erfverhardingen;
- b. als er een garageoprit aanwezig is, het parkeren op die garageoprit;
- c. het parkeren buiten de garageoprit van maximaal 1 personenauto per woning;
- d. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Tuin - 1' grenst aan de bestemming 'Water'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Uitbouw en entree

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. 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
 2. 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 voorgevelrooilijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter of
 3. een overkapping boven de voor- of achterdeur van de woning met een diepte van maximaal 1 meter en een breedte van 1/3e deel van de voor- of achtergevellengte;
- b. de bouwhoogte van de uitbouw, entree of overkapping boven de voor- of achterdeur 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 van de zijdelingse perceelsgrens tot de uitbouw tenminste 1,50 meter moet bedragen;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van:

- a. erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
- b. erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter;
- c. afscheidingen ten behoeve van huisafvalcontainers waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de tuin als parkeerplaats, buiten de garageoprit, voor meer dan één auto per woning.

Artikel 8 Tuin - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erfverhardingen;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - carport' is een carport toegestaan;
- c. als er een garageoprit aanwezig is, het parkeren op die garageoprit;
- d. het parkeren buiten de garageoprit van maximaal 2 personenauto's per woning;
- e. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Tuin - 2' grenst aan de bestemming 'Water'.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Uitbouw en entree

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. 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
 2. 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 voorgevelrooilijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter of
 3. een overkapping boven de voor- of achterdeur van de woning met een diepte van maximaal 1 meter en een breedte van 1/3e deel van de voor- of achtergevellengte;
 4. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding carport' een carport met een maximum oppervlakte van 30 m²;
- b. de bouwhoogte van de uitbouw, entree of overkapping boven de voor- of achterdeur 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 van de zijdelingse perceelsgrens tot de uitbouw tenminste 1,50 meter moet bedragen.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van:

- a. erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
- b. erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter;
- c. afscheidingen ten behoeve van huisafvalcontainers waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,30 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. water;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. gebouwen ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen;

met de bij de bestemming behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken;
- i. kunstobjecten.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 5% 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 m²;
- 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.

9.2.2 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.

Artikel 10 Verkeer - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. ontmoetingsplaatsen;
- h. sport- en speelvoorzieningen;
- i. gebouwen ten behoeve van openbare- en nutsvoorzieningen;

met de bij de bestemming behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken;
- k. kunstobjecten.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 5% van de gronden met de bestemming 'Verkeer - 1' mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- 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.

10.2.2 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.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 10 meter mag bedragen, mits de privacy van omliggende woningen niet wordt geschaad.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. groenvoorzieningen;

met de bij de bestemming behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water;
- d. kunstobjecten;
- e. tewaterlaatplaatsen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 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.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een ligplaats voor woonschepen als bedoeld in artikel 1.66.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van aaneen gebouwde woningen en twee-onder-één-kap woningen;
- b. aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.3.1 sub a;
- c. bijbehorende bouwwerken;

met de daarbij behorende:

- d. erven;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Wonen' grenst aan de bestemming 'Water'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 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 bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- e. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan.
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- h. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals van dakkapellen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- 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.
- j. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;
 2. voor zover de gronden als bedoeld onder b1 een oppervlakte hebben van meer dan 120 m²; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 20 m² boven de in onder b1 van dit lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- f. 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 voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen;
- g. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

12.2.3 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 2,00 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;
- b. een dakopbouw is niet toegestaan bij een doorlopende kap over meerdere verdiepingen;
- c. 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.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Gebruik van de woning

Naast een gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken voor wonen zijn de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang onder de voorwaarden dat:
 1. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 2. geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
 3. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
 4. een vloeroppervlak van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
 5. bij het gebruik van een garage, parkeer gelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
 6. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
 7. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6.
- b. 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 m².
- c. mantelzorg, onder de voorwaarde dat:
 1. door een deskundige is aangetoond dat de verzorging in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden noodzakelijk is;
 2. door de vestiging van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en bedrijven;
 3. brandveiligheid gewaarborgd is;
 4. parkeren plaatsvindt op eigen erf;

5. na afloop van de zorgverlening de extra woonruimte niet meer wordt gebruikt voor inwoning of bijwoning, maar het geheel weer door de hoofdbewoner in gebruik wordt genomen.

12.3.2 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, anders dan bepaald in lid 12.3.1 onder c;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 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 het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer voor: type A bedrijven als bedoeld in artikel 1.2 van voornoemd besluit, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

12.4.2 Afwijken bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.3.1 onder b voor een bed & breakfastaccommodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaappleaatsen, waarbij de oppervlakte van de bed & breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 125 m² onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig is met inachtneming van het bepaalde onder 28.1;

12.4.3 Afwijken strijdig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld lid 12.3.2 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.

Afwegingscriteria

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrekken Burgemeester en wethouders in ieder geval de volgende aspecten:

- de aanvraag moet worden gedaan door een maatschappelijke organisatie die voldoet aan de Kwaliteitswet zorginstellingen;
- het moet gaan om een vorm van wonen;
- de mate waarin reeds omgevingsvergunningen voor maatschappelijke opvang in de directe omgeving van de onderhavige woning zijn verleend;
- de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid met inachtneming van het bepaalde onder 28.1;

Artikel 13 Wonen - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- wonen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen;
- aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.3.1 sub a;
- bijbehorende bouwwerken;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca t/m categorie 2' is een horecagelegenheid toegestaan;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'hovenier' is een hoveniersbedrijf toegestaan.

met de bij de bestemming behorende:

- erven;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Wonen - 1' grenst aan de bestemming 'Water'.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan.
- de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- 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;
- de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;
 - voor zover de gronden als bedoeld onder b1 een oppervlakte hebben van meer dan 120 m²; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 20 m² boven de in onder b1 van dit lid genoemde maximum oppervlakte;
- bijbehorende bouwwerken mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 meter;
 - 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;
- ten aanzien van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
 - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- 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 voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen;
- de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

13.2.3 Dakopbouwen

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

- 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 2,00 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.
- een dakopbouw is niet toegestaan bij een doorlopende kap over meerdere verdiepingen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Gebruik van de woning

Naast gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken voor wonen zijn de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang onder de voorwaarden dat:
 1. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 2. geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
 3. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
 4. een vloeroppervlak van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
 5. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
 6. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
 7. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6.
- b. 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 m².
- c. mantelzorg, onder de voorwaarde dat:
 1. door een deskundige is aangetoond dat de verzorging in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden noodzakelijk is;
 2. door de vestiging van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en bedrijven;
 3. brandveiligheid gewaarborgd is;
 4. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
 5. na afloop van de zorgverlening de extra woonruimte niet meer wordt gebruikt voor inwoning of bijwoning, maar het geheel weer door de hoofdbewoner in gebruik wordt genomen.

13.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, anders dan bepaald in lid 13.3.1 onder c;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

13.4.1 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 het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer voor: type A bedrijven als bedoeld in artikel 1.2 van voornoemd besluit, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

13.4.2 Afwijken bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3.1 onder b voor een bed & breakfastaccommodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaapplekken, waarbij de oppervlakte van de bed & breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 125 m² onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig is met inachtneming van het bepaalde onder 28.1;

13.4.3 Afwijken strijdig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld lid 13.3.2 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.

Afwegingscriteria

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrekken Burgemeester en wethouders in ieder geval de volgende aspecten:

- a. de aanvraag moet worden gedaan door 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 zijn verleend;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid met inachtneming van het bepaalde onder 28.1;

Artikel 14 Wonen - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van woongebouwen;
- b. aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.3.1 sub a;
- c. bijbehorende bouwwerken;

met de bij de bestemming behorende:

- d. erven;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Wonen - 2' grenst aan de bestemming 'Water'.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woongebouw gebouwd worden;
- b. het woongebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan.
- e. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- h. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- i. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- j. 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;
- k. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

14.2.2 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt, dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;
 2. voor zover de gronden als bedoeld onder b1 een oppervlakte hebben van meer dan 120 m²; 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 20 m² boven de in onder b1 van dit lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;
 2. 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 bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- f. 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 voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen;
- g. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Gebruik van woning

In iedere woning of bijbehorend bouwwerk is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan 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 bouwwerken, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- c. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd;
- d. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
- e. een vloeroppervlak van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
- f. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
- g. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer bedraagt dan 6;
- h. bij bed en breakfast ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaapplekken in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning worden aangeboden met een oppervlakte van maximaal 50 m².

14.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken 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.

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 het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer voor: type A bedrijven als bedoeld in artikel 1.2 van voornoemd besluit, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

Artikel 15 Woongebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van schoolgebouwen en zorgwoningen en met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 25.000 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' voor ten hoogste 2.500 m² bvo detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' voor een maatschappelijke functie in de vorm van een school;
- e. bijbehorende bouwwerken;

met de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen in de vorm van:

- f. verkeers- en parkeervoorzieningen, waaronder geluidbeperkende voorzieningen;
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde
- h. wegen, straten en paden;
- i. sport- en speelvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water;
- l. openbare nutsvoorzieningen;
- m. tuinen en erven;
- n. verhardingen;
- o. kunstwerken waaronder bruggen ten behoeve van het kruisen van water;
- p. kunstobjecten;
- q. ter plaats van de aanduiding 'Overige zone - ontsluiting' wegen en paden conform het bepaalde in artikel 25.4 Specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluiting;
- r. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Woongebied grenst aan de bestemming Water.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen in de vorm van de vorm van aaneengebouwde woningen, twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen of woongebouwen; al dan niet met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf;
- b. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan;
- c. Maximaal 30 woningen per hectare zijn toegestaan;
- d. Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven specifieke bouwaanduiding - oostdijkzone zijn maximaal 20 woningen per hectare toegestaan;
- e. de maximale footprint van een gebouw ten behoeve van woningen mag niet meer bedragen dan:
 1. 60% van het bouwperceel bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 100m²;
 2. 50% van het bouwperceel bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 3. 50% van het bouwperceel met een maximum van 120 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte van 200 tot 300 m²;
 4. 40% van het bouwperceel met een maximum van 300 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 300 m²;
 5. 95% van het bouwperceel indien het een woongebouw betreft;
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. in afwijking van het bepaalde onder 15.2.1 onder f geldt voor woongebouwen een maximum bouwhoogte van 15 meter;
- h. de goothoogte van een grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- i. goten van ondergeschikte bouwdelen zoals van dakkapellen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- j. voor de voorgevel van grondgebonden hoofdgebouwen zijn uitsluitend gebouwen en/of overkappingen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. een uitbouw met een maximum diepte van 1,5 m en een maximum lengte van 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of
 2. een entree met een maximum breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een maximum lengte van 4,5 m, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een maximum diepte van 1,5 m of
 3. een overkapping boven de voordeur van de woning met een maximum diepte van 1,0 m en een maximum breedte van 1/3e deel van de voor- of achtergevellengte;
 4. de bouwhoogte van de uitbouw, entree of overkapping boven de voordeur 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.
- k. 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, pilinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van

maximaal 0,6 meter;

- I. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

15.2.2 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m²;
 2. voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m², 10% van het oppervlak meer dan 120 m² mag worden bebouwd tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 20 m² boven de in onder b 1 van dit lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 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 bijbehorende bouwwerken geldt, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter;
- f. 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 voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen;
- g. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

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 2,00 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;
- b. een dakopbouw is niet toegestaan bij een doorlopende kap over meerdere verdiepingen.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Gebruik van de woning

Naast een gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken voor wonen zijn de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang onder de voorwaarden dat:
 1. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 2. geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
 3. detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd.
 4. een vloeroppervlak van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter beschikbaar blijft voor bergruimte;
 5. bij het gebruik van een garage, parkeerplaats op het eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
 6. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
 7. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6.
- b. 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 m².
- c. mantelzorg, onder de voorwaarde dat:
 1. door een deskundige is aangetoond dat de verzorging in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden noodzakelijk is;
 2. door de vestiging van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en bedrijven;
 3. brandveiligheid gewaarborgd is;
 4. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
 5. na afloop van de zorgverlening de extra woonruimte niet meer wordt gebruikt voor inwoning of bijwoning, maar het geheel weer door de hoofdbewoner in gebruik wordt genomen.

15.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, anders dan bepaald in 15.3.1 onder c;
- 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 het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer voor: type A bedrijven als bedoeld in artikel 1.2 van voornoemd besluit, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

15.4.2 Afwijken bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.3.1 onder b voor een bed & breakfastaccommodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaapplekken, waarbij de oppervlakte van de bed & breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 125 m² onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig is.

15.4.3 Afwijken aantal woningen per hectare

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.1 onder c en d en meer woningen per hectare toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreedt;
- b. er maximaal 2.750 wooneenheden binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' zijn toegestaan;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd;
- d. de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot.

15.4.4 Afwijken strijdig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld in 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.

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 en woningen in het bestemmingsplan reeds voor maatschappelijke opvang zijn aangewezen;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 16 Wonen - Uit te werken

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. voorzieningen, waaronder maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven en detailhandelsbedrijven;
- c. verkeers- en parkeervoorzieningen, waaronder geluidbeperkende voorzieningen;
- d. sport- en speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen,
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen

met de daarbij behorende:

- h. bijbehorende bouwwerken;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. tuinen en erven;
- k. verhardingen;
- l. groenvoorzieningen en water;
- m. kunstwerken;
- n. kunstobjecten.

16.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 16.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

16.2.1 Ten aanzien van wonen

- a. Maximaal 30 woningen per hectare zijn toegestaan;
- b. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan.
- c. Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - oostdijkzone' zijn maximaal 20 woningen per hectare toegestaan;
- d. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan 4.
- e. Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - oostdijkzone' bedraagt het maximum aantal bouwlagen niet meer dan 3;
- f. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van antennes en kunstobjecten waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter.

16.2.2 Ten aanzien van verkeersvoorzieningen

- a. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals masten, bruggen en kunstobjecten mag niet meer dan 12 meter bedragen.

16.2.3 Ten aanzien van groen-, sport- en speelvoorzieningen

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals masten, speeltoestellen, kunstobjecten en bruggen mag niet meer dan 12 meter bedragen.

16.2.4 Ten aanzien van water

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals masten, bruggen en kunstobjecten mag niet meer dan 12 meter bedragen.

16.2.5 Ten aanzien van openbare nutsvoorzieningen

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m³;
- b. De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals masten en kunstobjecten mogen niet meer dan 12 meter bedragen.

16.2.6 Ten aanzien van wegverkeerslawaaï

De bouw van geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde norm van 48 dB, dan wel aan de door Burgemeester en Wethouders verleend hogere grenswaarde.

16.3 Bouwregels

16.3.1 Voorlopig bouwverbod

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

Artikel 17 Leiding - Gas

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

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

met dien verstande dat:

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge de basisbestemming op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

17.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in 17.1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2 van dit artikel voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde overeenkomstig de bestemming, indien de belangen en de veiligheid van de betreffende leiding daar niet door worden geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

17.3.1 Advies

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen voor het bouwen van gebouwen met betrekking tot de samenvallende bestemming(en), of voor bouwwerken geen bouwwerk zijnde winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen en de veiligheid van de leiding niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in 17.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen of afgraven;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;

- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- f. diepploegen;
- g. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanleggen van sloten, vijvers of andere wateren of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande sloten, vijvers of andere wateren;
- i. het aanbrengen van verhardingen.

17.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 17.4.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden:

- a. die vallen onder normaal beheer en onderhoud;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet Informatieuitwisseling ondergrondse netten.

17.4.3 Voorwaarden

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover deze niet strijdig zijn met de belangen van de leiding.

17.4.4 Advies

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen voor werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden (lid 17.4) met betrekking tot de samenvallende bestemming(en), winnen het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden de belangen en de veiligheid van de leiding niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 18 Leiding - Hoogspanning

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse hoogspanningsverbinding met een spanning van maximaal 150 kV;

met de daarbij behorende:

- b. belemmeringenstrook van ten hoogste 8,5 meter aan weerszijden van de hartlijn;
- c. het behoud van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - aardkundige waarden';
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge de basisbestemming op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

- a. In afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, mogen op of in de in 18.1 onder a en b genoemde gronden geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag op of in de in 18.1 onder a en b genoemde gronden uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in de in 18.1 onder a en b bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 18.2 voor het bouwen binnen de belemmeringenstrook overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Vergunningplicht

- a. Het is verboden op of in de in 18.1 onder a en b bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
 2. het rooien van beplantingen en bomen;
 3. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 5. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, ontginnen, drainage en ophogen;
 6. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
 7. het permanent opslaan van goederen;
 8. het tijdelijk opslaan van zwaar materiaal;
 9. het aanleggen van een zonnepark;
- b. Dit verbod geldt voor de onder 18.4.1 a1, a4 en a5 genoemde werken en werkzaamheden enkel voor zover de diepte van bovengenoemde werken en werkzaamheden meer bedraagt dan 0,80 m beneden maaiveld.
- c. Het is niet toegestaan de leiding als bedoeld in lid 18.1 onder a in gebruik te nemen of te hebben indien niet is voorzien in een aanleg van de kabelverbinding op een diepte van ten minste 10 meter onder maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'diepte kabelverbinding'.

18.4.2 Uitzonderingen

- a. Het verbod als bedoeld in artikel 18.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 1. verband houden met de aanleg van de betreffende hoogspanningsverbinding;
 2. reeds in uitvoering zijn of verguld zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het inpassingsplan;
 3. het normale onderhoud van de hoogspanningsverbinding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 4. het aanleggen van drainage tot een diepte van 1,00 m beneden maaiveld betreffen.

18.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.4.1 kan worden verleend indien:

- a. de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden;
- b. de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - aardkundige waarden' niet onevenredig worden geschaad dan wel dat er afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden

18.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 18.4.1, wint burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of 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 Leiding - Hoogspanning - 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding van een ondergrondse hoogspanningsverbinding met een spanning van maximaal 50 kV, met een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud en bescherming van de

- hoogspanningsverbinding, waarbij breedte van de belemmeringenstrook wordt bepaald door de bestemmingsgrenzen van de bestemming.
- b. bouwwerken ten dienste van de bedoelde hoogspanningsverbinding.

met dien verstande dat:

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge de basisbestemming op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ingevolge de bestemming 'Leiding - Hoogspanning - 2' gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4,00 meter;
- de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 25,00 m².

19.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

19.2.3 Bouwregels vanwege samenvallende bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten.

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

19.3.1 Werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is

Het is verboden op of in de in lid 19.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in lid 19.1 bedoelde gronden, de volgende werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanbrengen van hoog opgaand en/of diep wortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- het rooien van diepwortelende beplanting;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van riolerings, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- diepploegen;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

19.3.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 19.3.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden die:

- vallen onder normaal beheer en onderhoud;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- verband houden met graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- verband houden met de aanleg van de betreffende leiding;

19.3.3 Toetsingscriteria voor vergunningverlening

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 19.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

19.3.4 Adviesprocedure

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van gebouwen en of bouwwerken geen gebouw zijnde (19.2.3) en/of het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden (19.3.1) overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leiding exploitant. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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 primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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:
 - goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
 - erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
 - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;
- 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.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 onder a en b voor het realiseren van een kleinere of grotere goot- en bouwhoogte en breedte van het hoofdgebouw onder de voorwaarde dat:

- de bij de regels van de onderliggende bestemming aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en maximale breedte niet wordt overschreden en;
- het hoofdgebouw wordt vernieuwd of verbouwd waarbij een restauratieve aanpak van de voorgevel en het dak voorop staat;
- de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet in onevenredige mate worden aangetast.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is

Het is verboden op of in de in lid 20.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in lid 20.1 bedoelde gronden, de volgende werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van riolerings, 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.

20.4.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 20.4.1 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.

20.4.3 Toetsingscriteria voor het verlenen van de vergunning

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de waarde cultuurhistorie, zoals vastgelegd het rapport 'Gemeente Heerhugowaard een historisch-geografische inventarisatie' dat als bijlage [Historisch-geografische inventarisatie Heerhugowaard](#) bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

20.4.4 Adviesprocedure

Alvorens over een omgevingsvergunning voor werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden (lid 20.4.1) 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.

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor primaire en secundaire waterkering. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de andere daar voorkomende bestemmingen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in lid 21.1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

21.2.2 Advies

Voor dat wordt besloten omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder(s) van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.1 van in dit artikel voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde overeenkomstig de bestemming, indien de belangen van de waterkering daar niet onevenredig door worden geschaad.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1 Werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 21.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in lid 21.1 bedoelde gronden, de volgende werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van riolerings, kabels, leidingen en drainage);
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van 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;
- i. het oprichten van enig bouwwerk geen gebouw zijnde;
- j. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

21.4.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 21.4.1 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.

21.4.3 Toetsingscriteria voor vergunningverlening

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 21.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de waterkering.

21.4.4 Advies

Voor dat wordt besloten omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder(s) van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen uitvoering werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 23 Algemene bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen de naar de weg toegerichte gevels van geluidgevoelige objecten te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies indien de geluidbelasting op de naar de weg toegerichte gevel meer bedraagt dan 55 dB.

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

24.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met in het plan aan de grond gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;

- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor kamerverhuur met meer dan 4 personen per woning zoals aanwezig op het moment van ter visielegging van het ontwerp van dit plan aanwezig mogen zijn;
- e. het gebruik van gronden als paardenbak tenzij een vergunning als bedoeld in is verleend.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 Veiligheidszone - activiteitenbesluit

25.1.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - activiteitenbesluit' het volgende:

- a. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - activiteitenbesluit 1' geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - activiteitenbesluit 2' geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

25.1.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen 'Veiligheidszone - activiteitenbesluit 1' voor beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen 'Veiligheidszone - activiteitenbesluit 2' voor kwetsbare objecten.

25.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop 1

25.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 1' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen.

25.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de in de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 1' voorkomende bestemmingen gelden binnen deze zone de volgende regels ten aanzien van de hoogte en projectie van bouwwerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' geldt dat de kopse kant van de nokrichting gesitueerd dient te zijn in de richting van de Oostdijk;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

25.2.3 Gebruiksregels

In afwijking van de het bepaalde bij de in de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 1' voorkomende bestemmingen gelden binnen deze zone de volgende regels ten aanzien van de hoogte van beplanting:

- a. de hoogte van beplanting mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

25.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop 2

25.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen.

25.3.2 Gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde bij de in de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 2' voorkomende bestemmingen geldt dat binnen deze zone de maximum beplantingshoogte 11 meter bedraagt.

25.4 Specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluiting

Uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluiting' mag een ontsluiting op de Oosttangent worden gerealiseerd met dien verstande dat per aanduidingsvlak maximaal 1 ontsluiting mag worden gerealiseerd.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

26.1 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 de bouwregels en toestaan dat:

- a. de bij recht op de verbeelding en/of in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages worden vergroot;
- b. bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- d. de hoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- e. de maximale (bouw)hoogte van 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 m² bedraagt;
 - 2. de hoogte van de plaatselijke verhoging niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

en afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van:

- f. utilitaire bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvan:
 - 1. de goothoogte niet meer dan 3,00 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter mag bedragen;
 - 3. de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen.

26.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen afwijken van het bepaalde in de artikelen, voor het bouwen van tijdelijke woonruimte voor mantelzorg onder de voorwaarde dat:

- a. door een deskundige is aangetoond dat de verzorging in verband met medische-, psychische- en/of sociale omstandigheden noodzakelijk is en de aanvrager in staat is om die zorg te leveren;
- b. door de bouw van extra woonruimte er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en bedrijven;
- c. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
- d. er geen extra ontsluiting op de openbare weg nodig is;
- e. bij de aanvraag voor de afwijking een bouwkundig rapport overlegt waarin een overzicht wordt gegeven van:
 - 1. de bestaande bouwkundige- en gebruikssituatie;
 - 2. de te treffen voorzieningen;
 - 3. de nieuwe inrichtingssituatie;
- f. de voor mantelzorg gerealiseerde vrijstaande bijbehorende bouwwerken, na het beëindigen van de mantelzorgsituatie, niet gebruikt worden voor zelfstandige bewoning.

Artikel 27 Algemene wijzigingsregels

27.1 Algemeen

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 - 1' te wijzigen in een bestemming '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 - 1' die 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. indien vanuit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk wordt de voorgevelrooilijn aangepast aan de gewijzigde bestemming en aangegeven op de verbeelding;
- e. de wijzigingsbevoegdheid heeft geen betrekking op het vestigen of uitbreiding van bouwvlakken.

27.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland kunnen het plan wijzigen om de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' te verschuiven ter plaatse van de aanduiding 'Afwijken van de meldingsplicht milieu'.

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik; en
- c. door middel van onderzoek is aangetoond dat kan worden voldaan aan de vigerende natuurbeschermingswetgeving (dus zowel soorten- als gebiedsbescherming).

27.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Tuin - 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' met inachtneming van het volgende:

- a. maximaal 2.750 wooneenheden zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' gezamenlijk toegestaan.

Artikel 28 Overige regels

28.1 Parkeren

Burgemeester en wethouders verlenen slechts een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden indien:

- a. voldoende parkeer gelegenheid voor auto's en fietsen van bewoners en bezoekers wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals bijgevoegd in bijlage Parkeernormen De Draai. Indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging; of
- b. aangetoond wordt dat het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- c. er op een andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

28.2 Afstemmingsregel

Naast de in het plan opgenomen regels gelden ten aanzien van de inrichting van het gebied, de integrale ontwerpprincipes met betrekking tot landschap, stedenbouw en architectuur van het Masterplan De Draai en het Beeldkwaliteitsplan De Draai, zoals opgenomen in Masterplan De Draai en Beeldkwaliteitsplan De Draai voor zover dit niet betreft het vergunningvrij bouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

29.1.1 Bouwregels

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is 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.

29.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 29.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 29.1.1 met maximaal 10%.

29.1.3 Illegale bouwwerken

Lid 29.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

29.2 Overgangsrecht gebruik

29.2.1 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.

29.2.2 Veranderen van strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in lid 29.2.1, 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.

29.2.3 Hervatten van strijdig gebruik

Indien het gebruik, als bedoeld in lid 29.2.1, 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.

29.2.4 Illegaal gebruik

Lid 29.2.1 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 30 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan De Draai 2019' van de gemeente Heerhugowaard.

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m ² van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer haalt via het overheidsloket een kopie op van ieder ruimtelijk plan. Ook van Omgevingsplannen. Planviewer heeft een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan zoals voor een specifiek adres.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Oostdijk 37, 1701DC Heerhugowaard
Datum 19-06-2024



- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.