

# **Ontwerpbestemmingsplan Noordse Buurt 1e herziening**



## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>14</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden	14
Artikel 4	Maatschappelijk	17
Artikel 5	Natuur	19
Artikel 6	Verkeer	21
Artikel 7	Wonen	22
Artikel 8	Waterstaat – Waterkering	24
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>26</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 10	Algemene bouwregels	27
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	31
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>32</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	32
Artikel 16	Slotregel	33



## **Regels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Noordse Buurt 1e herziening" met identificatienummer NL.IMRO.0569.bpNoordseBuurtHRZ-on01 van de gemeente Nieuwkoop.

#### 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 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

#### 1.6 akkerbouwbedrijf

Een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van akkerbouwgewassen in de volle grond.

#### 1.7 antennemast

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

#### 1.8 aquatische landbouw

Het telen van gewassen bij hoge grondwaterstanden of op oppervlaktewater, zoals cranberry, lisdodde, wilg, riet, wilde rijst, kroosvaren, veenmos en dergelijke.

#### 1.9 archeologisch onderzoek

Het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

#### 1.10 bebouwing

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

### **1.11 bedrijf**

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

### **1.12 bedrijf aan huis**

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten en webwinkels.

### **1.13 bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

### **1.14 beroep aan huis**

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

### **1.15 bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen**

De totale (grond)oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen.

### **1.16 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.17 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.18 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.19 bouwen**

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

### **1.20 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.21 bouwperceel**

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

### **1.22 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**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond en bestemd is om ter plaatse te functioneren.

### **1.24 caravan**

Een mobiel kampeermiddel met een eigen as-wielstelsel waardoor het geschikt is om op eenvoudige wijze over de weg te kunnen worden vervoerd en dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor het houden van recreatief (nacht)verblijf.

### **1.25 dagrecreatie**

Vormen van recreatie waarbij geen recreatief nachtverblijf toegelaten is.

### **1.26 detailhandel**

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

### **1.27 extensief recreatief medegebruik:**

Vormen van dagrecreatief medegebruik van gronden met een extensief karakter, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen.

### **1.28 gebouw**

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

### **1.29 glastuinbouwbedrijf**

Een agrarisch bedrijf dat is gericht op het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen.

### **1.30 grondgebonden agrarisch bedrijf**

Een agrarisch bedrijf dat voor de bedrijfsvoering in overwegende mate afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond welke tot dat bedrijf behoort zoals een akkerbouwbedrijf en een grondgebonden veehouderij, met uitzondering van glastuinbouw, sierteelt, fruit- en boomteelt en bosbouw.

### **1.31 hoofdverblijf**

Het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres.

### **1.32 huishouden**

Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.

### **1.33 intensieve veehouderij**

Bedrijf waar dieren in gebouwen worden gehouden, onafhankelijk van agrarische grond als productiemiddel.

#### **1.34 kampeermiddelen**

Tent, tentwagen, kampeerauto of caravan bestemd voor het houden van recreatief nachtverblijf.

#### **1.35 kas**

Een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, vruchten, bloemen, planten of andere gewassen.

#### **1.36 maaiveld**

De gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

#### **1.37 mantelzorg**

Intensieve zorg of ondersteuning die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met behulp van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal medisch-adviseur kan worden aangetoond.

#### **1.38 natuurwaarde**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora- en fauna en de gestelde instandhoudingsdoelen.

#### **1.39 nutsvoorzieningen**

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

#### **1.40 onderkomen**

Een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

#### **1.41 ondersteunende horeca**

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij een hoofdfunctie, niet zijnde horeca, waarbij de ondergeschikte horeca-activiteiten dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie en niet zelfstandig worden uitgeoefend.

#### **1.42 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één eigen wand, of omsloten door maximaal twee niet-eigen wanden, en voorzien van een dak, waaronder begrepen een carport.

#### **1.43 peil**

- Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

- Voor gebouwen langs een dijk; de gemiddelde hoogte van de bestaande weg op de dijk, ter plaatse van de naar de dijk gekeerde zijde van het gebouw.
- Voor oeverbeschoeiingen: de gemiddelde waterlijn.
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.44 permanente bewoning**

Het gebruik van een kampeermiddel of recreatiewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die in gevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van de bewoners in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Nieuwkoop, terwijl deze personen elders niet over een hoofdverblijf beschikken.

#### **1.45 productiegebonden detailhandel**

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

#### **1.46 prostitutie**

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

#### **1.47 recreatiewoning**

Een gebouw dat bestemd is voor het houden van recreatief (nacht)verblijf door één of meer personen, die elders hun hoofdverblijf hebben, en dat niet bestemd is voor permanente bewoning.

#### **1.48 seksinrichting**

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

#### **1.49 sierteelt**

De teelt van opgaande siergewassen zoals heesters en struiken, waaronder wijnbouw mede is begrepen.

#### **1.50 smartshop/growshop/coffeeshop**

Een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd.

#### **1.51 steiger**

Een bouwwerk, om:

- a. een pleziervaarttuig of woonschip aan te leggen;
- b. te dienen als opstapplaats voor een (plezier)vaarttuig of woonschip;
- c. te dienen als terrasuitbreiding.

#### **1.52 verblijfsrecreatie**

Het nachtverblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij tenminste een nacht wordt doorgebracht, met uitzonderingen van overnachtingen bij familie en kennissen.

### **1.53 voorgevel**

Naar de weg (als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994) gekeerde gevel of gevels. Niet als voorgevel worden aangemerkt de gevel(s) die gekeerd zijn naar wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer, tenzij de hoofdontsluiting van het gebouw via deze weg voor langzaam verkeer loopt. Indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).

### **1.54 waterhuishoudkundige voorzieningen**

Voorzieningen ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

### **1.55 webwinkel**

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt.

### **1.56 woning**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      bebouwingspercentage**

Percentage van het bouwvlak dat maximaal mag worden gebouwd.

### **2.2      bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3      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, met dien verstande dat boven de goothoogte geen platte daken zijn toegestaan.

### **2.4      inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.5      ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.6      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. Bij een overkapping zonder gevelvlak(ken) de neerwaartse projectie van het dakvlak.

### **2.7      vloeroppervlak**

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve grondgebonden agrarische bedrijvigheid in combinatie met het behoud, het herstel en de ontwikkeling van:
  1. landschapswaarden in de vorm van het karakteristiek droogmakerijlandschap met de volgende kernkwaliteiten:
    - grootschalig open landschap;
    - regelmatig verkavelingspatroon met kavelsloten;
    - karakteristieke hoogteverschillen tussen de ringdijk die hoger ligt dan de drooggemaakte polder, en oude ontginningslinten die hoger liggen dan de omgeving;
    - agrarische bouwpercelen dicht aan de weg als eilanden in de polder met kavelsloten rondom;
    - bomenrijen en beplanting op erfgrenzen.
    - zichtlijnen op het open landschap, aanplant van bomen is wel toegestaan;
  2. natuurwaarden behorend bij het veenweidegebied in de vorm van:
    - schraal grasland behorend bij het veenweidegebied;
    - biodiversiteit behorend bij het veenweidegebied.
- b. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
- c. aquatische landbouw;
- d. wegen;
- e. wandel- en fietspaden;
- f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals sloten, greppels, watergangen, oppervlaktewaterberging, bruggen en duikers;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

- i. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**glastuinbouw**', uitsluitend een glastuinbouwbedrijf;

met de daarbij behorende:

- k. bebouwing, erven, in- en uitritten, en voorzieningen waaronder begrepen kavel- en ontsluitingspaden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn uitsluitend de volgende gebouwen toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**glastuinbouw**' zijn kassen en bedrijfsgebouwen toegestaan, waarbij geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte van de kassen en bedrijfsgebouwen als maximum gelden,
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. de inhoud van de bedrijfswoning niet meer dan 750 m<sup>3</sup> mag bedragen (exclusief bijbehorende bouwwerken);
  2. de goothoogte van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;

3. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning dienen ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
4. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag bedragen;
5. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter;
- c. een nieuwe bedrijfswoning en/of nieuwe bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien het bouwplan noodzakelijk is voor een duurzame (toegelaten) bedrijfsvoering.
- d. gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan, mits:
  1. de bouwhoogte per gebouw niet meer dan 5 meter bedraagt;
  2. het oppervlak per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.
- e. Voor het overige zijn geen gebouwen toegestaan.

### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**glastuinbouw**' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan volgens de bouwregels in onderstaande tabel:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Maximale bouwhoogte</b>
Erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel	1 meter
Erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevel	2 meter
Waterbassin tbv glastuinbouw	3 meter
Installaties energievoorziening glastuinbouw	6 meter
Overige bouwwerken geen erfafscheidingen	3 meter

### 3.3 **Specifieke gebruiksregels**

Als gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. gebruik van de agrarische bedrijfsgronden voor intensieve veehouderij;
- b. gebruik van de agrarische bedrijfsgronden dat leidt tot een toename van de stikstofdepositie op het naastgelegen Natura 2000 gebied ten opzichte van de depositie op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan;
- c. gebruik van agrarische bedrijfsgronden - buiten de aanduiding 'glastuinbouw' - voor opslag en stalling;
- d. gebruik van de aangeduide agrarische bedrijfswoning voor meer dan één huishouden met dien verstande dat de bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen mag worden gebruikt voor mantelzorg tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- e. gebruik van vrijstaande bijbehorende gebouwen voor bewoning (behoudens ten behoeve van mantelzorg tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>);
- f. gebruik van de aangeduide agrarische bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken voor een beroep en bedrijf aan huis;
- g. gebruik van de aangeduide agrarische bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken voor één of meer kleinschalige nevenactiviteiten zoals vermeld op Bijlage 1 Lijst van kleinschalige nevenactiviteiten.

### 3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3, onder b, indien door de aanvrager wordt aangetoond dat dit op grond van de Wet Natuurbescherming mogelijk is;
- b. Voordat burgemeester en wethouders de afwijking verlenen, vragen zij het bevoegd gezag Wet Natuurbescherming om advies, tenzij de aanvrager zelf deze afstemming reeds vooraf heeft verzorgd.

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

#### *3.5.1 Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder een omgevingsvergunning of in afwijking daarvan:

- a. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting;
- b. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en/of ophogen van gronden;
- c. het dempen, (ver)graven, verdiepen, waaronder baggeren, en/of verbreden van sloten en/of andere watergangen;
- d. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanbrengen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- g. het scheuren van grasland;
- h. het wijzigen van de grondsamenstelling.

#### *3.5.2 Uitzonderingen op het verbod*

Het in 3.5.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die nodig zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of dat vergunningsvrij kan worden gebouwd;
- c. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan reeds in uitvoering waren;
- d. de aanleg van verhardingen ten behoeve van de realisering van het "Rondje Noordse Buurt".

#### *3.5.3 Weigeringsgronden*

De in 3.5.1 genoemde vergunning kan alleen worden verleend indien de in artikel 3.1 genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast.

#### *3.5.4 Advisering*

Alvorens te beslissen omtrent een aanvraag voor het dempen, (ver)graven, verdiepen, waaronder baggeren, en/of verbreden van sloten en/of andere watergangen, wordt het bevoegde waterschap/hoogheemraadschap om advies gevraagd.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *3.6.1 Wijzigen bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Natuur' en 'Wonen'*

Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen van 'agrarisch met waarden (functieaanduiding 'glastuinbouw')' naar de bestemming 'natuur'. De bestemming van de bedrijfswoning kan gewijzigd worden in 'wonen'. Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik gemaakt worden na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering.

## Artikel 4 Maatschappelijk

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een zorgwekerij en leerwerkcentrum met bijbehorende voorzieningen, zoals verblijfsruimten, een werkplaats, een dierenverblijf, een kantine, een kantoorruimte, een leslokaal, een atelierruimte en spreekkamers, met uitsluiting van bedrijfsmatige reparatiewerkzaamheden voor derden aan machines en motorvoertuigen;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals sloten, greppels, watergangen, waterberging, bruggen en duikers;
- nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- bebouwing, terreinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, en andere voorzieningen;

met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', uitsluitend een bedrijfswoning met bijbehorende tuinen en erven is toegestaan.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde bestemmingsomschrijving gelden de volgende bouwregels:

#### 4.2.1 Bedrijfsgebouwen

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden.

#### 4.2.2 Bedrijfswoning

- ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen (exclusief bijbehorende bouwwerken);
- de goothoogte van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

#### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoningen

- bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' en dienen ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer dan 80 m<sup>2</sup> bedragen;
- de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter.

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
Erfafscheiding voor de voorgevel bedrijfswoning	1 meter
Erfafscheiding achter de voorgevel bedrijfswoning	2 meter
Overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak	3 meter
Verlichtingsmasten	5 meter
Overige bouwwerken geen gebouwen	3 meter

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Als gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van de bedrijfswoning voor meer dan één huishouden, met dien verstande dat de bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen mag worden gebruikt voor mantelzorg tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> ;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende gebouwen voor bewoning (behoudens ten behoeve van mantelzorg tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> );
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- d. het gebruik van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken voor een beroep en bedrijf aan huis;
- e. het gebruik van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken voor één of meer kleinschalige nevenactiviteiten zoals vermeld op Bijlage 1 Lijst van kleinschalige nevenactiviteiten.

## **Artikel 5 Natuur**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. extensief agrarisch medegebruik;
- d. extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- e. observatieposten voor het bekijken van vogels of andere dieren;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. waterberging, met dien verstande dat minimaal 15% ten behoeve van waterberging binnen de bestemming dient te worden gerealiseerd.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 1 meter, met uitzondering van observatieposten die maximaal 8 meter hoog mogen zijn.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 sub h met dien verstande dat het totale waterpercentage van 15% waterberging verzekerd dient te zijn in het gehele plangebied.

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

#### *5.5.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het graven en/of dempen van sloten;
- d. het vellen en rooien van houtgewas;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen.

### *5.5.2 Uitzonderingen op het verbod*

Het verbod als bedoeld in 5.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- 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.

### *5.5.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke en archeologische waarden van de gronden en de omgeving ontstaat of kan ontstaan.

## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstwerken;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. oeververbindingen (bruggen).

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

#### *6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 12 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5,5 meter.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## **Artikel 7      Wonen**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- c. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
- d. met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, in- en uitwegen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, steigers en plankieren.

### **7.2      Bouwregels**

#### *7.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
- b. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen (exclusief bijbehorende bouwwerken);
- c. de goothoogte van de woning mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

#### *7.2.2    Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken bij de woning dienen ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer dan 80 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij een woning mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter.

#### *7.2.3    Overkappingen*

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is maximaal één overkapping toegestaan;
- b. de overkapping is achter de voorgevel van de woning toegestaan;
- c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter.

#### *7.2.4    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor de voorgevel van de woning niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag achter de voorgevel van de woning niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag achter de voorgevel van de woning niet meer dan 3 meter bedragen.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

#### *7.3.1 Strijdig gebruik*

Als gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden met dien verstande dat de woning met bijbehorende gebouwen mag worden gebruikt voor mantelzorg tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende gebouwen voor bewoning (behoudens ten behoeve van mantelzorg tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>);
- c. het medegebruik van de woning in het kader van een kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis in de vorm van een seksinrichting, prostitutie, een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf, opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- d. het gebruik van een woning en bijbehorende bouwwerken voor een bedrijf aan huis;
- e. het gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken voor één of meer kleinschalige nevenactiviteiten, zoals vermeld op Bijlage 3 Lijst van bedrijfstypen (behoudens bed & breakfast).

#### *7.3.2 Bed & breakfast*

Een woning met bijbehorende gebouwen mag worden gebruikt voor een bed & breakfast met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen hiervoor mag worden aangewend.

### **7.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.1, onder d, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie van de woning behouden blijft;
- b. het bedrijf aan huis geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. een omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid in de categorieën 1 of 2 als vermeld in de 'Lijst van bedrijfstypen aan huis' (bijlage 3 bij deze regels), alsmede voor een webwinkel;
  2. een omgevingsvergunning tevens uitsluitend mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid niet behorende tot de categorieën 1 of 2 als vermeld in de 'Lijst van bedrijfstypen aan huis' (bijlage 3 bij deze regels), mits het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving niet wordt belemmerd;
- d. het niet betreft verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij de woning;
- g. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 100 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 8 Waterstaat – Waterkering**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat, waarbij de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' voorrang heeft op de andere daar voorkomende enkelbestemmingen.

### **8.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *8.2.1 Verbod*

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waterstaat - Waterkering' mede bestemde gronden.

#### *8.2.2 Uitzonderingen*

Het in artikel 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 8.2.1 voor het bouwen

volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. de bouw verenigbaar is met de belangen van de desbetreffende waterkering;
- b. de veiligheid van de waterstaat en/of waterkering niet wordt geschaad;
- c. de beheerder van de waterkering daarover om advies is gevraagd.

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

#### *8.4.1 Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden :

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het beplanten met diepwortelende beplanting;
- d. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties;
- e. het aanleggen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *8.4.2 Uitzonderingen op het verbod*

Het in 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale beheer en onderhoud worden gerekend;
- b. die noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

#### *8.4.3 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien door uitvoering van de werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterstaat en/of de waterkering en de beheerder van de waterkering daarover om advies is gevraagd.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 9    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Onderkeldering van gebouwen**

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
- c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd.

### **10.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken voor de situering buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

### **10.3 Parkeren**

#### *10.3.1 Parkeerbeleid*

Omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan het 'Parkeerbeleid gemeente' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 september 2015 (zie Bijlage 4 bij deze planregels). Indien dit beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

#### *10.3.2 Afwijken van het parkeerbeleid*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.3.1 en toestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie en aannemelijk is gemaakt dat op een andere wijze in voldoende parkeerruimte is voorzien.

### **10.4 Dakkapellen (ook op bedrijfswoningen)**

- a. De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild van de desbetreffende woning;
- b. Het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;
- c. De buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakschild (of gemeenschappelijke erfgrans) van de desbetreffende woning zijn gelegen tenzij de dakkapel samen met de burens wordt opgericht. In dit laatste geval moet de afstand van de rand van het dakvlak tot de zijde die niet vast zit aan de dakkapel van de burens worden verdubbeld tot 100 cm. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm;
- d. De bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld;
- e. Dakkapellen waarvan de kozijnen geheel of gedeeltelijk in het verlengde van het gevellijngedebied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel is gelegen.

## **Artikel 11 Algemene gebruiksregels**

### **11.1 Strijdig gebruik**

Als gebruik in strijd met deze 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het (proef)boren en/of winnen van schaliegas;
- b. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
- e. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
- f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- g. de opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- h. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming.
- i. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en wateren als staan- of ligplaats ten behoeve van (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten;
- j. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn.

### **11.2 Parkeren**

#### *11.2.1 Parkeerbeleid*

Gebruik overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan het 'Parkeerbeleid gemeente ' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 september 2015 (zie Bijlage 4 bij deze planregels). Indien dit beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

#### *11.2.2 Afwijken van het parkeerbeleid*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 en toestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie en aannemelijk is gemaakt dat op een andere wijze in voldoende parkeerruimte is voorzien.

## **Artikel 12    Algemene aanduidingsregels**

### **12.1    Luchtvaartverkeerszone - 20Ke**

Ter plaatse van de aanduiding '**luchtvaartverkeerzone - 20Ke**' geldt het vrijwaringsbeleid in de 20Ke zone rond Schiphol en zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan zoals bedoeld in het Besluit geluidhinder.

### **Artikel 13     Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of op de verbeelding:

- a. voor het toelaten van bedrijven aan huis die vallen in een toegelaten categorie, maar die niet voorkomen op de 'Lijst van bedrijfstypen aan huis' van deze 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan;
- b. voor het afwijken van de voorgeschreven maatvoering, afmetingen, afstanden en percentages, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding aangegeven maatvoering, afmetingen, afstanden en percentages;
- c. voor het overschrijden van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- d. voor de plaatsing van vlaggenmasten tot een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
- e. voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

## **Artikel 14    Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. het overschrijden van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. het wijzigen van de bijlagen bij deze regels, indien technologische ontwikkelingen, vernieuwde inzichten of ontwikkelingen in de wet- en regelgeving hiertoe aanleiding geven;
- c. het aanpassen van bepalingen in de planregels waarin verwezen wordt naar of die ontleend zijn aan bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld met het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van deze 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Noordse Buurt 1e herziening'