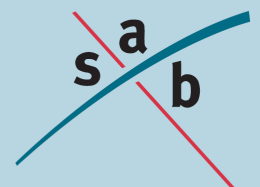


Regels
Bestemmingsplan

Nieuw Geesterhage

Gemeente Castricum

Datum: 3 juli 2014
Projectnummer: 130281
ID: NL.IMRO.0383.BPC13NGeesterhage-VS01



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Maatschappelijk	12
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 5	Wonen	15
Artikel 6	Waarde - Archeologie	17
3	Algemene regels	20
Artikel 7	Anti-dubbelregel	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 11	Toegelaten overschrijdingen	22
Artikel 12	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	22
4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 13	Overgangsrecht	23
Artikel 14	Slotregel	24

Bijlage

- Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *Plan*

Het bestemmingsplan Nieuw Geesterhage met identificatienummer NL.IMRO.0383.BPC13NGeesterhage-VS01 van de gemeente Castricum;

1.2 *Bestemmingsplan*

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

1.3 *Aanbouw*

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

1.4 *Aanduiding*

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

1.5 *Aanduidingsgrens*

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publiek-trekkend zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 *Afhankelijke woonruimte*

Woonruimte welke niet kan worden bewoond door een huishouden, zonder afhankelijkheid van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

1.8 *Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

Een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.9 *Ander-werk*

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.10 *Archeologische deskundige*

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.11 Archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.12 Archeologisch rapport

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.13 Archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.14 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.15 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.16 Bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.17 Bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor toeristische doeleinden gericht op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis/boerderij of bijgebouw en is ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Er is geen sprake van een bed & breakfast bij de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid en/of de verkoop van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse en/of overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.18 Beperkt kwetsbaar object

- a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder 1.41c, vallen;
- c sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder 1.41d, vallen;
- d objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.19 Beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte

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

1.20 Bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.21 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.22 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 Bijgebouw

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

1.24 Bouwen

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

1.25 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.26 Bouwperceel

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

1.27 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel;

1.28 Bouwvlak

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

1.29 Bouwwerk

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

1.30 Detailhandel

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

- 1.31 Dienstverlening**
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.32 Erf**
Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;
- 1.33 Erker**
Een kleine grondgebonden uitbouw van één bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;
- 1.34 Erotisch getinte vermaaksfunctie**
Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- 1.35 Evenement**
Een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak van maximaal 7 dagen, die in de openbare ruimte wordt gehouden;
- 1.36 Gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.37 Gebruik(-en)**
Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.38 Geometrische plaatsbepaling**
Locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;
- 1.39 Hoofdgebouw**
Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.40 Horizontale diepte van een gebouw**
De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- 1.41 Kwetsbaar object**
- a woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder 1.18a;
 - b gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1 ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2 scholen;
 - 3 gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

- c gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1 kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.42 Maatschappelijk gerelateerde detailhandel en dienstverlening

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en voorzover dit detailhandel en dienstverlening betreft van medische producten en/of sociale voorzieningen, zoals een apotheek en zorgwinkel;

1.43 Maatschappelijke voorzieningen

Culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook aan deze functies gerelateerde ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen, tenzij dit in de regels anders is bepaald;

1.44 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak;

1.45 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.46 Mantelzorg

Het bieden van zorg in één woning en bijbehorende aan- en uitbouwen of bijgebouw, dus alleen in afhankelijke woonruimte, aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.47 Nadere eis

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste artikel onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.48 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.49 Ondergeschikte horeca

Het verstrekken van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse op een perceel dat geen horecabestemming heeft en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit van het perceel;

- 1.50 Omgevingsvergunning**
Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.51 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.52 Overig bouwwerk**
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.53 Overkapping**
Een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;
- 1.54 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;
- 1.55 Peil**
a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitend, afgewerkte terrein ter plaatse;
- 1.56 Prostitutie**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.57 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 erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.58 Staat van bedrijfsactiviteiten**
Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.59 Uitbouw**
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- 1.60 Uitvoeren**
Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;
- 1.61 Verbeelding**
De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;
- 1.62 Verkoopvloeroppervlak**
De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
- 1.63 Voorerf**
Gedeelte van een erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen;
- 1.64 Voorgevel**
De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;
- 1.65 Voorgevelrooilijn**
Denkbeeldige lijn die strak loopt in het verlengde van de voorgevel van de voorste bebouwing van een perceel, gezien vanaf de weg;
- 1.66 Woning**
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.67 Wijziging**
Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.68 Zijerf**
Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 De dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.1.2 De goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.1.3 De inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.1.4 De 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;
- 2.1.5 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;
- 2.1.6 De oppervlakte van een overkapping
Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;
- 2.1.7 De bouwhoogte van een windmolen
Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen;
- 2.1.8 De horizontale diepte van een gebouw
De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.1.9 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens
Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkonhekken en overstekende daken en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en -hoogten niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1 ondergeschikte horeca is toegestaan;
 - 2 de oppervlakte van ondergeschikte horeca niet meer mag zijn dan 20% van de totale bruto vloeroppervlakte van de maatschappelijke voorzieningen, met een maximum van 10 m²;
 - 3 in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1 onder a sub 2, ondergeschikte horeca tot een maximum bruto vloeroppervlak van 450 m² is toegestaan op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca';
- b wonen, met dien verstande dat:
 - 1 wonen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 - 2 voor wat betreft het totale aantal woningen en appartementen het bepaalde in artikel 8.1 in acht moet worden genomen;
 - 3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2;
- c maatschappelijk gerelateerde detailhandel en dienstverlening, met dien verstande dat dit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijk gerelateerde detailhandel en dienstverlening' is toegestaan en uitsluitend op de begane grond;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, in- en uitritten, parkeer- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven maximum bebouwingspercentage toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b vlaggenmasten 6,5 m;
- c erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- d overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden zoals bedoeld in artikel 3.1 gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a voor het aantal woningen en appartementen dat is toegestaan geldt het bepaalde in artikel 8.1;
- b de goot- respectievelijk bouwhoogte mag maximaal 7,5 m, respectievelijk 10 m bedragen;
- c het bebouwingspercentage van de gronden waarvan de bestemming wordt gewijzigd mag maximaal 70% zijn;
- d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad;
- f met een parkeerbalans moet worden aangetoond dat in voldoende mate is voorzien in de parkeerbehoefte.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op verblijfsverkeer, alsmede voor doorgaand fiets- en wandelverkeer;
 - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging en waterlopen;
 - d nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a lichtmasten 8 m;
- b vlaggenmasten 6,5 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 5 **Wonen**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen, met dien verstande dat voor het totale aantal woningen en appartementen het bepaalde in artikel 8.1 in acht moet worden genomen;
 - b aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2;
 - c mantelzorg in een afhankelijk woonruimte;
 - d ontsluitingswegen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, in- en uitritten, parkeer- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a een bouwperceel mag maximaal voor 40% worden bebouwd, met dien verstande dat in afwijking hiervan, ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' ten hoogste het aangegeven maximum bebouwingspercentage is toegestaan;
- b hoofdgebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
 - 3 ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
 - 4 ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte', is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 gebouwd, op het achter- of zijerf, minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers op het voorerf mogen worden aangebouwd, mits:
 - a de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
 - b de goothoogte maximaal 3 m bedraagt, dan wel de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal:
 - a 75 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 - b 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
 - 3 goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;
 - 4 bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m;

- 5 bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 4,5 m voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
- 6 bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
- 7 hoogte van balkonhekken op aan- en uitbouwen en overkappingen maximaal 1,2 m ten opzichte van de hoogte van de 1e bouwlaag van aan-, of uitbouw of overkapping.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal:

- a vlaggenmasten 6,5 m;
- b erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel 1 m;
- c erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel 2 m;
- d overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

5.3 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.3.1 Aantal woningen en appartementen

- a Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1, sub a voor het vergroten van aantal woningen en appartementen, waarbij geldt dat het bebouwingspercentage niet mag toenemen en het totale aantal woningen en appartementen op de gronden aangewezen voor 'Wonen' en 'Maatschappelijk' tezamen niet meer mag zijn dan 49 woningen en appartementen.
- b Afwijking als bedoeld in artikel 5.3.1.a kan slechts worden verleend, mits:
 - 1 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - 2 het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
 - 3 met een parkeerbalans is aangetoond dat in voldoende mate is voorzien in de parkeerbehoefte.

5.3.2 Bed & breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor een bed & breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het gebruik als bed & breakfast ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- b maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
- c er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonfunctie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d ten hoogste drie kamers (zes slaappleatsen) ten behoeve van bed & breakfast worden gebruikt;
- e er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 5) mogen op de in artikel 6.1 bedoelde gronden geen bouwwerken worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.3.2 Uitzondering

Afwijking als bedoeld in artikel 6.3.1 is niet vereist, indien:

- a de bodemverstorende ingreep kleiner is dan 500 m²;
- b de bodemverstorende ingreep groter is dan 500 m² en de groundbewerking niet dieper is dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- d op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudens waardige archeologische relictten aanwezig zijn.

6.3.3 Voorwaarden

- a een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in artikel 6.3.3.a, blijkt dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag in ieder geval voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:
 - 1 tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

6.3.4 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologisch deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het afgraven, woelen, menging, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b het ophogen van gronden;
- c het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;
- d het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Voorwaarden

- a een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b een omgevingsvergunning wordt verleend indien gebleken is dat de in artikel 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten;
- c voor zover de in artikel 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

6.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologisch deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

6.4.4 Uitzonderingen

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a de oppervlakte van het werk kleiner is dan 500 m²;
- b de oppervlakte van het werk groter is dan 500 m² en de groundbewerking niet dieper is dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d de werken en werkzaamheden:
 - 1 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
 - 2 de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
- e op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

6.5 ***Wijzigingsbevoegdheid***

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Aantal woningen en appartementen in het plangebied

8.1.1 Aantallen

Het totale aantal woningen en appartementen op de voor 'Wonen' en 'Maatschappelijk' aangewezen gronden, mag niet meer dan 43 bedragen.

8.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1.1 voor het vergroten van aantal woningen en appartementen, waarbij geldt dat het bebouwingspercentage niet mag toenemen en het totale aantal woningen en appartementen op de gronden aangewezen voor 'Wonen' en 'Maatschappelijk' tezamen niet meer mag zijn dan 49 woningen en appartementen;
- b afwijking als bedoeld in artikel 8.1.2.a kan slechts worden verleend, mits:
 - 1 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - 2 het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
 - 3 met een parkeerbalans is aangetoond dat in voldoende mate is voorzien in de parkeerbehoefte.

8.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

8.2.1 Algemeen

Gebruik van ruimten binnen een woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b degenen die activiteiten in de woning uitvoert dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn, met uitzondering van tandartsenpraktijken, niet toegestaan;
- d bedrijven maximaal in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan of bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e er mag geen detailhandel en/of horeca plaatsvinden;
- f er mogen geen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

8.2.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a het bepaalde in artikel 8.2.1 sub e ten behoeve van het toestaan van beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, mits in verband staand met de activiteit;
- b het bepaalde in artikel 8.2.1 sub f ten behoeve van publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten, mits dit gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie ter plaatse.

8.3 **Verboden gebruik**

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voorzover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b het opslaan of opgeslagen houden van gereede of ongereede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voorzover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een bedrijfserf, behorende bij een winkel of bedrijf, in overeenstemming met de desbetreffende bestemming;
- c het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d het gebruik van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- e het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 9 **Algemene afwijkingsregels**

9.1 **Afmetingen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

9.2 **Voorwaarden**

Afwijking als bedoeld in artikel 9.1 is slechts toegestaan, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden tot ten hoogste 2 m ten behoeve van balkons, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren.

Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bevoegdheden tot het afwijken van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

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

- 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Artikel 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, na de 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.

13.2.4 Uitzondering

Artikel 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Nieuw Geesterhage'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 3 juli 2014.