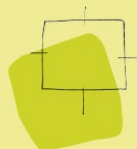


bestemmingsplan Boogplein  
Winsum

voorontwerp



gemeente  
Het Hogeland



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



bestemmingsplan Regels

## **Boogplein Winsum**

voorontwerp

## 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>15</b>
Artikel 3	Centrum	15
Artikel 4	Maatschappelijk	17
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 6	Water	21
Artikel 7	Wonen	23
Artikel 8	Wonen - Woongebouw	27
Artikel 9	Waarde - Archeologie 2	29
Artikel 10	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	31
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>33</b>
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 12	Algemene bouwregels	35
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	39
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 17	Overige regels	45
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>47</b>
Artikel 18	Overgangsrecht	47
Artikel 19	Slotregel	49



## Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 het plan:

het bestemmingsplan Boogplein Winsum met identificatienummer NL.IMRO.1966.BPW12010BEHE1her02-VO01 van de gemeente Het Hogeland;

#### 1.2 bestemmingsplan:

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

#### 1.3 aan- en uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uit maakt van dat (hoofd)gebouw;

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

een beroep genoemd in de dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat gericht is op het verlenen van diensten;

#### 1.5 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;

#### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.7 bebouwing:

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

#### 1.8 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

#### 1.9 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico, dan wel een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

#### 1.10 bestaand:

bestaand op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

#### 1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;



**1.12 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;

**1.13 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.14 bouwlaag:**

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

**1.15 bouwperceel:**

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

**1.16 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.17 bouwvlak:**

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

**1.18 bouwwerk:**

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

**1.19 complementair daghorecabedrijf:**

een horecabedrijf dat is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

**1.20 delen van gebouwen:**

delen van gebouwen zoals schoorstenen, balkons, toegangsportalen, en gevelindeling; hieronder zijn niet begrepen dakgoten, kozijnen en plinten en dergelijke;

**1.21 deskundige:**

een persoon met een algemeen geaccepteerde opleiding en ervaring op het gebied van stedenbouw, landschap en/of architectuur;

**1.22 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;

**1.23 erker:**

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, bouwhoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

**1.24 gebouw:**

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

**1.25 geluidsbelasting:**

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

**1.26 geluidszoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

**1.27 gestapelde bouwvorm:**

een bouwvorm , waarbij een gebouw twee of meer, geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

**1.28 gewoon onderhoud en herstel:**

activiteiten die gericht zijn op het behoud van een bouwwerk waarbij vormgeving, detaillering en profilering niet wijzigen;

**1.29 grondgebonden woning:**

een direct met de grond verbonden woning, waarbij de vloer van de eerste bouwlaag gesitueerd is op of maximaal 0,5 m boven of onder het maaiveld;

**1.30 hoofdgebouw:**

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

**1.31 horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;

**1.32 incidenteel evenement:**

een eenmalig, niet periodiek terugkerend evenement;

**1.33 kamerverhuur:**

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet vallende onder het begrip logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling;

**1.34 kampeermiddel:**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.35 kap:**

een afdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

**1.36 karakteristieke gebouwen:**

gebouwen of onderdelen van gebouwen die kunnen worden beschouwd als een onderdeel van het cultureel erfgoed vanwege hun cultuurhistorische waarde architectonische- en/of kunsthistorische waarde, situationele- en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid;

**1.37 kunstwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

**1.38 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**1.39 maatwerkmethode:**

methode van overleg via keukentafelgesprekken met de initiatiefnemer, de gemeente en een deskundige, met als doel om op perceelsniveau overeenstemming te bereiken over de herinrichting van een bouwperceel;

**1.40 nutsvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, berg- en bezinkbassins, telefooncellen en zendmasten;

**1.41 overkapping:**

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

**1.42 peil:**

- a. indien op het land wordt gebouwd:
  - 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;

**1.43 periodiek evenement:**

een evenement dat in min of meer dezelfde vorm met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld wekelijks, maandelijks of (half)jaarlijks) wordt gehouden;

**1.44 prostitutie:**

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

**1.45 risicovolle inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

**1.46 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.47 slopen:**

het afbreken of weghalen van gebouwen of onderdelen van gebouwen;

**1.48 straat- en bebouwingsbeeld:**

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang van bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

**1.49 verkeersveiligheid:**

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragen van verkeersdeelnemers;

**1.50 voorgevel:**

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.51 voorkeursgrenswaarde:**

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

**1.52 voorziening:**

bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een gebouw die strekt tot verbetering van de gebruiksfunctie, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van gebreken aan de constructieve veiligheid;

**1.53 windturbine:**

door wind aangedreven molen die wordt gebruikt voor de productie van elektriciteit;

**1.54 winkel:**

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

**1.55 winkelvloeroppervlakten:**

de totale bedrijfsvloeroppervlakten van de ruimte binnen een winkel die wordt gebruikt voor detailhandel, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.56 wonen:**

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid:

**1.57 woning**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting en hoofdverblijf van een huishouden.

**1.58 woonhuis:**

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

**1.59 woongebouw:**

een appartementen gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen zelfstandige woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. Het gebouw is bedoeld voor de huisvesting van een samenhangende doelgroep van huishoudens;

**1.60 woonschip:**

een zich in het water bevindend, hoofdzakelijk niet voor varen maar voor wonen bedoeld object;

**1.61 woonsituatie:**

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder.

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2      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, met dien verstande dat bij een lessenaarskap de laagste snijlijn als goothoogte wordt aangemerkt;

### **2.3      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;

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.6      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse bouwperceelgrens.

### **2.7      de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### **2.8      ondergeschikte bouwdelen:**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 m bedraagt;



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Centrum

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
  2. maatschappelijke voorzieningen;
  3. dienstverlenende bedrijven en/of instellingen;
  4. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
  5. complementaire daghorecabedrijven;
  6. het wonen op de verdieping, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen begane grond' ook het wonen op de begane grond is toegestaan;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. rijksmonument, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';  
met daaraan ondergeschikt:
  - d. incidentele evenementen;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. speelvoorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen;
  - h. wegen en paden;
  - i. water;met de daarbijbehorende:
  - j. parkeervoorzieningen;
  - k. tuinen, erven en terreinen;
  - l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen genoemd in lid 3.1 sub a

Voor het bouwen van de in lid 3.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) aangegeven bouwhoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedraagt respectiekelijk ten minste en ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

##### 3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3,50 m.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5,00 m.



### **3.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan, ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een supermarkt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
- c. het gebruik van de tweede en/of hogere bouwlaag van een gebouw ten behoeve van de in lid 3.1 sub a onder 1 t/m 5 genoemde functies, met uitzondering van personeels- en magazijnruimten, hiervoor mag ook de tweede bouwlaag van een gebouw worden gebruikt.

## **Artikel 4    Maatschappelijk**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
    - 1. educatieve en informatieve doeleinden en kinderopvang;
    - 2. sociaal-medische doeleinden;
    - 3. religieuze doeleinden;
    - 4. museale doeleinden;
  - b. rijksmonument, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';  
met daaraan ondergeschikt:
  - c. groenvoorzieningen;
  - d. speelvoorzieningen;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. paden;
  - g. water;
- met de daarbijbehorende:
- h. parkeervoorzieningen;
  - i. tuinen, erven en terreinen;
  - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2    Bouwregels**

#### **4.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedraagt respectievelijk ten minste en ten hoogste ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

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

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

### **4.3    Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de lid 4.1. sub a genoemde doeleinden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 4.1. sub a genoemde doeleinden.



## **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen en straten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;

met daaraan ondergeschikt:

- h. incidentele en periodieke evenementen;

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt ten hoogste 5.00 m.

### **5.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden als verkooppunt van motorbrandstoffen.



## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. scheepvaart en recreatievaart;
- c. bermen en beplanting;
- d. oevers;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. tuinen en erven;

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers en/of steigers.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- b. steigers mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de gronden die direct grenzen aan een bouwperceel en waarvan het aangrenzende water een breedte heeft van ten minste 15,00 m;
- c. er mag per bouwperceel ten hoogste 1 steiger worden gebouwd;
- d. een steiger wordt evenwijdig aan de oeverlijn gebouwd;
- e. de lengte van een steiger bedraagt ten hoogste 4,00 m;
- f. de breedte van een steigers bedraagt ten hoogste 4,00 m;
- g. de bouwhoogte van een steiger bedraagt ten hoogste 1,50 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden als permanente liggelegenheid van (recreatie)vaartuigen;
- b. het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen.



## **Artikel 7    Wonen**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;
  - b. bijbehorende bouwwerken;
- met daaraan ondergeschikt;
- c. groenvoorzieningen;
  - d. speelvoorzieningen;
  - e. paden;
  - f. water;
- met de daarbijbehorende:
- g. tuinen en erven;
  - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **7.2      Bouwregels**

#### **7.2.1    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;
- b. en hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' dan wel niet meer dan bestaand;
- d. het hoofdgebouw worden ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' voorzien van een kap met een nokrichting haaks op de weg;
- e. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- f. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dienen de bestaande goot- en bouwhoogten, de kapvorm, de nokrichting, de oppervlakte van het bouwwerk, de bestaande gevelindeling en de bestaande ligging te worden gehandhaafd.

#### **7.2.2    Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per woning ten hoogste 70 m<sup>2</sup>;
- c. de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste respectievelijk 3,00 m en 6,00 m;
- d. in geval van een platte afdekking bedraagt de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 3,50 m.

#### **7.2.3    Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning(en) niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5,00 m.



### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.1, sub f, in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd dan wel een hoofdgebouw wordt voorzien van een plat dak;
- b. het bepaalde in lid 7.2.2, sub a, in die zin dat erkers en toegangsportalen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
  1. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw bedraagt;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
- c. het bepaalde in lid 7.2.2, sub a, in die zin dat overkappingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
  1. het hoofdgebouwen minimaal één zijgevel heeft;
  2. de breedte van de overkapping niet meer dan 3,50 m bedraagt;
  3. de afstand tot zijdelingse perceelgrens niet minder dan 2,00 m bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 7.2.2, sub b, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning wordt vergroot tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mits de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
- e. het bepaalde in lid 7.2.1, sub g, in die zin dat de goot- of bouwhoogte, de kapvorm, de nokrichting, de gevelindeling en/of de ligging van het bouwwerk wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het bouwwerk, waarbij de verbouwingen of nieuwbouw in ieder geval moeten passen bij de architectuur en vormgeving van het bestaande bouwwerk en rekening wordt gehouden met de ligging en context van het bestaande gebouw.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **7.4.1 Toegestaan gebruik**

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, mits:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup> ;
2. er geen vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden op grond van Wet Milieubeheer ;
3. geen andere dan de gebruiker van de woning het aan-huis-verbonden beroep uitoefent;
4. indien personen aan huis worden ontvangen (klanten/patienten/leerlingen) dit beperkt blijft tot maximaal twee personen per consult;
5. het gebruik geen ernstige hinder oplevert voor het woonmilieu, dan wel geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
6. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis-verbonden beroep;
7. het gebruik ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plekke.

#### **7.4.2 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning en verblijfsrecreatie.

### **7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

#### **7.5.1 Verbod op slopen zonder omgevingsvergunning**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen gebouwen en delen van gebouwen niet worden gesloopt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning;

### **7.5.2 Voorwaarden vergunningverlening**

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5.1 voor het slopen van (delen van) gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt slechts verleend indien:
  - a. sprake is van een algemeen belang waarvoor (delen van) het gebouw moet wijken; of
  - b. wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van een goede fysieke leefomgeving, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan.

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient daartoe een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, dat ingaat op:

    - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
    - de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving, passende bestemming; of
  - c. de karakteristieken van het gebouw niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kunnen worden hersteld; of
  - d. het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt; of
  - e. het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.
2. Het overleggen van een deskundigenrapport, bedoeld in lid 1 onder b, is niet nodig indien kan worden aangetoond dat reeds eerder deskundigenonderzoek is gedaan met dezelfde strekking.
3. Indien het bevoegd gezag het voornemen heeft om een vergunning te verlenen, wordt een onafhankelijke deskundige om een schriftelijke advies gevraagd.
4. In het geval dat sloop van volledige gebouwen op grond van het gestelde in lid b onder 1 sub b of c mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:
  - a. een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode;
  - b. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.
5. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5.1 wordt uitsluitend verleend als er garantie bestaat voor een goede herinvulling binnen redelijke termijn na de sloop van een gebouw, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld.

### **7.5.3 Uitzondering**

Het gestelde onder 7.5.1 is niet van toepassing op:

- a. gewoon onderhoud en herstel;
- b. inpandige delen van een gebouw;
- c. het uitvoeren van destructief onderzoek;
- d. de noodzakelijke sloop van gebouwen ter voorkoming van instortingsgevaar in geval er sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing of percelen;
- e. een gebouw waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het volledige gebouw is verleend.



## **Artikel 8    Wonen - Woongebouw**

### **8.1        Bestemmingsomschrijving**

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

- a. woongebouwen;  
met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. paden;
- f. water;
- met de daarbijbehorende:
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **8.2        Bouwregels**

#### **8.2.1    Bouwen**

Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:

- a. een woongebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

#### **8.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:**

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

### **8.3        Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **8.4        Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijking verlenen van:

- a. het bepaalde in 8.2.1 sub a en toestaan dat (woon)gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
  - 1. de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte van de (woon)gebouwen ten hoogste 15% van de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt;
  - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.



## **Artikel 9 Waarde - Archeologie 2**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van (hoge) archeologische waarden (archeologisch waardevol gebied).

### **9.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft:

- a. bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte die reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
  2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 0,4 m;
  3. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
  4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
  5. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
  1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
  3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:
    - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten

in de bodem kunnen worden behouden;

- een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
- een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  2. het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van herdrainage;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

## **Artikel 10 Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

### **10.2 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
  1. het aanleggen, verbreden, verleggen of verharderen van wegen en paden;
  2. het aanbrengen c.q. wijzigen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte;
  3. het verwijderen c.q. wijzigen van karakteristieke hekwerken en hekpijlers, stoepen en stoeppalen en aan de gevel bevestigde luiken;
  4. het planten en verwijderen van bomen en opgaande beplanting;
  5. het ophogen en egaliseren van gronden;
  6. het ontgronden en het afgraven van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
  7. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 cm en/of een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan in de toelichting bij dit plan weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.





## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 11    Anti-dubbeltelregel**

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



## **Artikel 12   Algemene bouwregels**

Het bouwen van een windturbine is niet toegestaan.



## **Artikel 13 Algemene gebruiksregels**

### **13.1 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur, anders dan de verhuur die in het begrip woning is begrepen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals een pension, anders dan bestaand.



## Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

### 14.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

#### 14.1.1 *Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels gelden niet voor bestaande bebouwing.

#### 14.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en Wethouders afwijken van het bepaalde in sublid 14.1.1 onder a en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' de in de bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in sublid 14.1.1 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
  2. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in sublid 14.1.1. maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
  3. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in sublid 14.1.1 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.
- b. Het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet gekomen kan worden. Voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.





## **Artikel 15 Algemene afwijkingsregels**

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet op reclamemasten van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;

Ten aanzien van de afwijkingen bedoeld onder a t/m c geldt dat de bedoelde afwijkingen niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, landschappelijke en cultuurhistorische waarden (waaronder karakteristieke gebouwen) of de verkeersveiligheid.



## **Artikel 16 Algemene wijzigingsregels**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in dié zin dat:

- a. het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden wordt aangebracht, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.



## **Artikel 17 Overige regels**

### **17.1 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

### **17.2 Parkeren**

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Bij het bepalen van het aantal of de oppervlakte van de parkeerruimte wordt uitgegaan van gangbare maatvoering, zoals opgenomen in de tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning actuele publicaties van het CROW.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en sub b moeten na de realisatie in stand worden gehouden.
- d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sub a en sub b of de bepalingen:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.



## **Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 18    Overgangsrecht**

#### **18.1    Overgangsrecht bouwwerken**

1. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

#### **18.2    Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.





## **Artikel 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Boogplein Winsum'.

