

# Regels



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Locatie Kwekerij Slot Zuidoostbeemster van de gemeente Beemster.

### 1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand #####.

### 1.3 *aanbouw:*

een bijbehorend bouwwerk, 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 bedrijf:*

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

### 1.7 *aan huis verbonden beroep:*

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.8 *achterzijde*

erf aan de achterkant, op meer dan 1 meter van (het verlengde van) de voorgevel het hoofdgebouw.

### 1.9 *bebouwing:*

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

### 1.10 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.11 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.12 *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.

**1.13 bijgebouw:**

een bijbehorend bouwwerk, in de vorm van 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 en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

**1.14 bouwen:**

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

**1.15 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.16 bouwlaag:**

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

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.19 bouwvlak:**

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

**1.20 bouwwerk:**

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

**1.21 detailhandel - groentewinkel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop) van groenten aan personen die goederen kopen voor gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

**1.22 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond, waarvan de bovenkant van de vloer minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

**1.23 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

**1.24 erker**

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa.

**1.25 extensieve kwekerij:**

kleinschalige kas van maximaal 800 m<sup>2</sup> dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen.

**1.26 gebouw:**

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

**1.27 hoofdgebouw:**

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.28 inwoning:**

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

**1.29 kas:**

een bedrijfsgebouw van glas met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 5 meter ten behoeve van de teelt of veredeling van gewassen – met uitzondering van schuurkassen – dat door de zon verwarmd wordt en waarin al dan niet wordt gestookt.

**1.30 mantelzorg:**

het bieden van zorg in een woning 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 uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.31 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 hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

**1.32 schuurkas:**

een bedrijfsgebouw met een hoogte van 3 meter of meer waarvan alleen het dak bestaat uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal.

**1.33 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.

**1.34 uitbouw:**

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

**1.35 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.

**1.36 voorzijde:**

erf dat geen onderdeel is van de achterzijde.

**1.37 woning:**

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



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      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.

### **2.2      de inhoud van een bouwwerk:**

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

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

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

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

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts ge-projecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.5      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.

### **2.6      de horizontale diepte van een gebouw:**

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

### **2.7      meten:**

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.





## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - extensieve kwekerij

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - extensieve kwekerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een extensieve kwekerij;
- b. tuinen en erven;
- c. wegen en paden;
- d. parkeren;
- e. groen;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. kassen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Kassen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van kassen bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 5 meter

#### 3.3 Specifieke gebruiksregel

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming.

#### 3.4 Wijzigingsbevoegdheid

##### 3.4.1 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - extensieve kwekerij' wijzigen in de bestemming 'Wonen – 1', waarbij het maximum aantal wooneenheden 2 bedraagt, en verder de regels in artikel 8 in acht worden genomen.



## **Artikel 4      Detailhandel - groentewinkel**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Detailhandel - groentewinkel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van een groentewinkel;
- b. wegen en paden;
- c. parkeren;
- d. groen;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1    Algemeen**

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **4.2.2    Gebouwen**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal gebouwen bedraagt 1;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 160 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter;

#### **4.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 5 meter.

### **4.3      Wijzigingsbevoegdheid**

#### **4.3.1    Wro-zone - wijzigingsgebied 1**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Detailhandel - groentewinkel' wijzigen in de bestemming 'Wonen – 1', waarbij het maximum aantal wooneenheden 1 bedraagt, en verder de regels in artikel 8 in acht worden genomen.



## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en fietspaden;
- d. toegangswegen;
- e. parkeren;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen**

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.



## **Artikel 6      Verkeer**

### **6.1      *Bestemmingsomschrijving***

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeren;
- c. groen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

### **6.2      *Bouwregels***

#### **6.2.1    *Algemeen***

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.





## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterwegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, dammen en steigers.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Algemeen**

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 meter.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden gronden te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van woonschepen.



## **Artikel 8 Wonen – 1**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Algemeen**

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **8.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen bedraagt het op de verbeelding aangegeven maximum aantal wooneenheden;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 10 meter;
- g. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1.000m<sup>3</sup>;
- h. de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 50°.

#### **8.2.3 Aan-, uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30°;

#### **8.2.4 Bijgebouwen**

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van bijgebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 48 m<sup>2</sup>;

#### **8.2.5 Aan- en uitbouwen**

Voor het bouwen van aan- of uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van aan- of uitbouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- b. aan- of uitbouwen mogen aan de achterzijde worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mogen erkers en entreepartijen aan de voorzijde worden gebouwd, mits:
  1. de horizontale diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
  2. voor zover de erker of entreepartij wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de totale breedte van de erker of entreepartij maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;

3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- d. aan- of uitbouwen mogen aan de achterzijde van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de achtergevel van de woning;
- e. aan- of uitbouwen mogen aan de zijgevel van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de zijgevel van de woning en niet meer dan de maximale uitbouw achter de achtergevel van de woning;
- f. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m;
- g. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
- h. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- en uitbouwen mogen tot maximaal 3 m achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd;

#### 8.2.6 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

#### 8.2.7 *Oppervlakenorm*

De gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning, waarbij voor de bijgebouwen een maximum geldt van 48 m<sup>2</sup>.

### 8.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeleid;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 8.4 *Specifieke gebruiksregels*

#### 8.4.1 *Beroeps- en/ of bedrijfsuitoefening aan huis*

Een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld artikel 8.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

#### 8.4.2 *Gebruik van bijgebouwen voor bewoning*

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

#### 8.4.3 *Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

### **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4.2, voor het gebruiken van een bijgebouw bij een woning als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
- b. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of in meer aaneengebouwde bijgebouwen;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

### **8.6 Procedure bij nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen wordt de procedure gevolgd zoals opgenomen in artikel 14 van deze regels.

## Artikel 9 Wonen – 2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren;
- e. straten en paden;
- f. groen;
- g. water.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen bedraagt het op de verbeelding aangegeven maximum aantal wooneenheden;
- b. een hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- f. de afstand van de niet aan een ander hoofdgebouw gebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 10 meter;
- h. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1.000m<sup>3</sup>;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60°.

#### 9.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30°.

#### 9.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van bijgebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 48 m<sup>2</sup>.

#### 9.2.5 Aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van aan- of uitbouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;

- b. aan- en uitbouwen mogen aan de achterzijde worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mogen erkers en entreepartijen aan de voorzijde worden gebouwd, mits:
  - 1. de horizontale diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
  - 2. voor zover de erker of entreepartij wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de totale breedte van de erker of entreepartij maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  - 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- d. aan- en uitbouwen mogen aan de achterzijde van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de achtergevel van de woning;
- e. aan- en uitbouwen mogen aan de zijgevel van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de zijgevel van de woning en niet meer dan de maximale uitbouw achter de achtergevel van de woning;
- f. de hoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 meter;
- g. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
- h. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- en uitbouwen mogen tot maximaal 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd.

#### 9.2.6 *Oppervlakenorm aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning, waarbij voor de bijgebouwen een maximum geldt van 48 m<sup>2</sup>.

#### 9.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen voor de voorgevel bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen achter de voorgevel bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

### 9.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeleid;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 9.4 *Specifieke gebruiksregels*

#### 9.4.1 *Aan huis verbonden beroep en bedrijf*

Een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 9.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf;

- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

#### **9.4.2** *Gebruik van bijgebouwen voor bewoning*

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

#### **9.4.3** *Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting*

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

### **9.5** *Afwijken van de gebruiksregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.4.2, voor het gebruiken van een bijgebouw bij een woning als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
- b. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of in meer aaneengebouwde bijgebouwen;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

### **9.6** *Procedure bij nadere eisen*

Bij het stellen van nadere eisen wordt de procedure gevolgd zoals opgenomen in artikel 14 van deze regels.



## **Artikel 10      Leiding – Riool**

### **10.1    *Bestemmingsomschrijving***

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolleiding.

### **10.2    *Bouwregels***

Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de rioolleiding, met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. dit niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de rioolleiding;
- c. dit geen negatieve invloed heeft op de bestaande rioolleiding;
- d. dit alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de rioolleiding.



### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 11 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 12      Algemene afwijkingsregels**

Met een 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 voor het overschrijden van bouwgrenzen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, 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.



### **Artikel 13      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, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.





## **Artikel 14      Algemene procedureregels**

### **14.1    Procedure bij het stellen van nadere eisen**

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. van de ter inzage legging wordt tevoren in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen kennisgegeven;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in lid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen.



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

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



## **Artikel 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Locatie Kwekerij Slot Zuidoostbeemster.