

## Aanpassing algemene regels

Tekst in rood betekent dat dit komt te vervallen in vigerende plannen.

Ruimtelijk plan - vervallen regels	Nieuwe regels in parapluplan
<p><b>Artikel X Wijziging bestemmingsplan</b> <b>Woongebieden kern Schagen</b></p> <p>Artikel 29 Algemene bouwregels</p> <p>29.1 Bestaande afmetingen</p> <p>29.2 Bestaande afstanden</p> <p>29.3 Bestaande percentages</p> <p>29.1 Bestaande afmetingen</p> <p>In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.</p> <p>29.2 Bestaande afstanden</p> <p>In die gevallen dat de bestaande afstand van een bouwwerk tot enige op de verbeelding of in de regels aangegeven lijn dan wel tot een ander bouwwerk, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.</p> <p>29.3 Bestaande percentages</p> <p>In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.</p>	<p>Artikel 29 Algemene bouwregels</p> <p>29.1 Bestaande maten</p> <p>Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:</p> <p>a. bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;</p> <p>b. bestaande maten, die minder bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.</p> <p>29.2 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken</p> <p>Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.</p> <p>29.3 Kelders<sup>1</sup></p> <p>Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:</p> <p>a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;</p>

<sup>1</sup> Dit betreft een nieuw element

	<p>b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 meter bedraagt.</p> <p>29.4 Maximale bouwhoogte van gebouwen Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;</li> <li>- de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;</li> <li>- de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.</li> </ul>
<p>Artikel 30 Algemene gebruiksregels Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:</p> <p>het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen; het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen; het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen; het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen; het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor niet-permanente bewoning.</p>	<p>Artikel 30 Algemene gebruiksregels</p> <p>30.1 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis Een woning en/of bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits<sup>2</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;</li> <li>b. het geen detailhandel of horeca betreft;</li> <li>c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;</li> <li>d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;</li> <li>e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;</li> <li>f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.</li> </ul> <p>30.2 Strijdig gebruik<sup>3</sup></p>

<sup>2</sup> Net als in andere plannen worden aanvullende regels gesteld

<sup>3</sup> Door een ruimere opsomming te formuleren wordt duidelijker welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn

	<p>Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. het gebruiken of laten gebruiken als staan- of ligplaats voor onderkomens;</li><li>b. het gebruiken of laten gebruiken als sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;</li><li>c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;</li><li>d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;</li><li>e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;</li><li>f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin voorzover gronden niet zijn voorzien van de aanduiding "volkstuin";</li><li>g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;</li><li>h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;</li><li>i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken met uitzondering van paardenbakken gelegen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak;</li><li>j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;</li><li>k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</li><li>l. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;</li><li>m. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;</li></ul>
--	---

	n. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.
31.1.3 Afwijking van de bouwregels Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.	31.1.3 Afwijking van de bouwregels Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten overeenkomstig de andere bestemmingen, mits - de geluidruimte, die via deze bestemming is gereserveerd, niet onevenredig wordt beperkt; <sup>4</sup> - de geluidsbelasting op de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde.
31.2 veiligheidszone - lpg	Aan dit artikel wordt een 4 <sup>e</sup> lid toegevoegd, luidende: 31.2.4 Opheffen aanduiding Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding “veiligheidszone – lpg” ter plaatse wordt verwijderd indien de risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.
Artikel 32 Algemene afwijkingsregels Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:  de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages; het bepaalde in het plan en toestaan dat 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; het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft; het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:	Artikel 32 Algemene afwijkingsregels 32.1 Ondergeschikte afwijkingen Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor: a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages; b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft; c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m; d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;

<sup>4</sup> Dit is een nieuw element

<p>1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt;</p> <p>2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;</li> <li>- het straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>- de sociale veiligheid;</li> <li>- de verkeersveiligheid;</li> <li>- de woonsituatie.</li> </ul>	<p>e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fiets- en wandelpaden;</p> <p>f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;</p> <p>g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;</li> <li>2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.</li> </ol> <p>De onder a tot en met g genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;</li> <li>b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>c. de milieusituatie;</li> <li>d. de verkeersveiligheid;</li> <li>e. de archeologische en aardkundige waarden.<sup>5</sup></li> </ol> <p>32.2 Mantelzorg<sup>6</sup></p> <p>Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. het gebruik van een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;</li> <li>b. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning, zoals opgenomen in de bestemmingsregels, en extra bouw mogelijkheden bieden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg; mits:</li> </ol>
---	--

<sup>5</sup> Hier worden meer infrastructurele afwijkingen mogelijk gemaakt. Voor gebouwtjes wordt overgegaan van een oppervlaktemaat naar een inhoudsmaat.

<sup>6</sup> Er wordt ook ruimte geboden om bij een bedrijfswoning een mantelzorgwoning te realiseren.

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;</li> <li>2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;</li> <li>3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;</li> <li>4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;</li> <li>5. de oppervlakte van een nieuw te bouwen bijgebouw, c.q. mantelzorgwoning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt,</li> <li>6. het bebouwingspercentage van het achtererf ten hoogste 75% bedraagt;</li> <li>7. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt.</li> </ol>
	<p>Artikel 33 Algemene wijzigingsregels<sup>7</sup></p> <p>33.1 Inleiding</p> <p>De in dit artikel genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</li> <li>• het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de milieusituatie;</li> <li>• het uitzicht van woningen;</li> <li>• de verkeersveiligheid.</li> </ul> <p>33.2 Archeologie</p> <p>33.2.1 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 3' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.</p> <p>26.2.2 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 3' wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch</p>

<sup>7</sup> Het bestemmingsplan Woongebieden kern Schagen kent geen algemene wijzigingsregels

	<p>onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.</p> <p>33.3 Kadeconstructiewerkzaamheden Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft de grens van de bestemming “Water” en de grens van de aangrenzende bestemmingen, alsmede het uitbreiden van de bestemming “Waterstaat - Waterkering”, indien en voor zover dit noodzakelijk is in verband met het uitvoeren van kadeconstructiewerkzaamheden.</p> <p>33.4 Nutsvoorzieningen Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft het bouwen van nutsvoorzieningen en de bestemming wijzigen in de bestemming “Bedrijf - Nutsvoorziening”, waarbij de bij deze bestemming behorende regels van het moederplan van toepassing zijn.</p> <p>33.5 Relatie met andere regelgeving Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsregels wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke worden geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen.</p>
Artikel 33 Overgangsrecht	Dit artikel wordt vernummerd tot “34”.
Artikel 34 Slotregel	Dit artikel wordt vernummerd tot “35”.
<b>Artikel X Wijziging bestemmingsplan Dirkshorn</b>	<p>Aan artikel 23 “Algemene bouwregels” wordt een aantal nieuwe leden toegevoegd, luidende:</p> <p>23.3 Bestaande maten Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en</p>

	<p>oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:</p> <p>a. bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;</p> <p>b. bestaande maten, die minder bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.</p> <p>23.4 Kelders</p> <p>Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:</p> <p>a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;</p> <p>b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 meter bedraagt.</p>
<p>14.3 Specifieke gebruiksregels</p> <p>Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:</p> <p>a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;</p> <p>b. <b>het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;</b><sup>8</sup></p> <p>c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij het detailhandel bij een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de bedrijfsactiviteit of producten die binnen het beroep of de bedrijfsactiviteit vervaardigd worden:</p>	<p>14.3 Specifieke gebruiksregels</p> <p>Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:</p> <p>a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;</p> <p>b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij het detailhandel bij een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de bedrijfsactiviteit of producten die binnen het beroep of de bedrijfsactiviteit vervaardigd worden:</p> <p>c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf;</p> <p>d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" in welk geval een woonhuis mag worden gebruikt voor het in de aanduiding aangegeven aantal;</p> <p>e. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken met uitzondering van</p>

<sup>8</sup> Dit onderwerp wordt in artikel 24 geregeld.



<p>d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf;</p> <p>e. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" in welk geval een woonhuis mag worden gebruikt voor het in de aanduiding aangegeven aantal;</p> <p>f. <b>het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken.</b></p>	<p>paardenbakken gelegen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak.</p>
<p><b>Artikel 24 Algemene gebruiksregels<sup>9</sup></b>  <b>Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:</b></p> <p><b>het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;</b>  <b>het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;</b>  <b>het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;</b>  <b>het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.</b></p>	<p>Artikel 24 Algemene gebruiksregels</p> <p>24.1 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis  Een woning en/of bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits :</p> <p>a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;</p> <p>b. het geen detailhandel of horeca betreft;</p> <p>c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;</p> <p>d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;</p> <p>e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;</p> <p>f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.</p> <p>24.2 Strijdig gebruik  Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:</p> <p>a. het gebruiken of laten gebruiken als staan- of ligplaats voor onderkomens;</p> <p>b. het gebruiken of laten gebruiken als sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;</p>

<sup>9</sup> Zie voetnoot 3

	<p>c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongerede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;</p> <p>d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;</p> <p>e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;</p> <p>f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin voorzover gronden niet zijn voorzien van de aanduiding “volkstuin”;</p> <p>g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;</p> <p>h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;</p> <p>i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;</p> <p>j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</p> <p>k. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;</p> <p>l. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;</p> <p>m. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.</p>
	<p>Artikel 25 Algemene afwijkingsregels<sup>10</sup></p> <p>25.1 Ondergeschikte afwijkingen</p> <p>Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:</p> <p>a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en</p>

<sup>10</sup> Het bestemmingsplan Dirksborn kent geen algemene afwijkingsregels

bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
- e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fiets- en wandelpaden;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

De onder a tot en met g genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de archeologische en aardkundige waarden.

#### 25.2 Mantelzorg

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

	<p>a. het gebruik van een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;</p> <p>b. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning, zoals opgenomen in de bestemmingsregels, en extra bouw mogelijkheden bieden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg;</p> <p>mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;</li> <li>2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;</li> <li>3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;</li> <li>4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;</li> <li>5. de oppervlakte van een nieuw te bouwen bijgebouw, c.q. mantelzorgwoning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt,</li> <li>6. het bebouwingspercentage van het achtererf ten hoogste 75% bedraagt;</li> <li>7. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt.</li> </ol>
	<p>Artikel 26 Algemene wijzigingsregels<sup>11</sup></p> <p>26.1 Inleiding</p> <p>De in dit artikel genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</li> <li>• het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de milieusituatie;</li> <li>• het uitzicht van woningen;</li> <li>• de verkeersveiligheid.</li> </ul> <p>26.2 Archeologie</p> <p>26.2.1 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 4' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch</p>

<sup>11</sup> Het bestemmingsplan Dirkshorn kent geen algemene wijzigingsregels

	<p>onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.</p> <p>26.2.2 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' of "Waarde - Archeologie 4" wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.</p> <p>26.3 Kadeconstructiewerkzaamheden Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft de grens van de bestemming "Water - Waterkering" en de grens van de aangrenzende bestemmingen, alsmede het uitbreiden van de bestemming "Water - Waterkering", indien en voor zover dit noodzakelijk is in verband met het uitvoeren van kadeconstructiewerkzaamheden.</p> <p>26.4 Nutsvoorzieningen Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft het bouwen van nutsvoorzieningen en de bestemming wijzigen in de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening", waarbij de bij deze bestemming behorende regels van het moederplan van toepassing zijn.</p> <p>26.5 Relatie met andere regelgeving Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsregels wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke worden geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen.</p>
Artikel 25 Overgangsrecht	Dit artikel wordt vernummerd tot "27".
Artikel 26 Slotregel	Dit artikel wordt vernummerd tot "28".
<b>Artikel X Wijziging bestemmingsplan Tuitjenhorn</b>	Aan artikel 26 "Algemene bouwregels" wordt een aantal nieuwe leden toegevoegd, luidende:

	<p>26.3 Bestaande maten  Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:</p> <p>a. bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;</p> <p>b. bestaande maten, die minder bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.</p> <p>26.4 Kelders  Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:</p> <p>a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;</p> <p>b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 meter bedraagt.</p>
<p>17.3 Specifieke gebruiksregels  Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:</p> <p>a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;</p> <p>b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;<sup>12</sup></p> <p>c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij het detailhandel bij een beroeps- of</p>	<p>17.3 Specifieke gebruiksregels  Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:</p> <p>a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;</p> <p>b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij het detailhandel bij een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de bedrijfsactiviteit of producten die binnen het beroep of de bedrijfsactiviteit vervaardigd worden:</p> <p>c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf;</p> <p>d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, met uitzondering ter</p>

<sup>12</sup> Zie voetnoot 7

<p>bedrijfsactiviteit aan huis betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de bedrijfsactiviteit of producten die binnen het beroep of de bedrijfsactiviteit vervaardigd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf;</li> <li>e. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;</li> <li>f. <b>het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.</b></li> </ul>	<p>plaats van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" in welk geval een woonhuis mag worden gebruikt voor het in de aanduiding aangegeven aantal;</p> <p>e. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken met uitzondering van paardenbakken gelegen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak.</p>
<p><b>Artikel 27 Algemene gebruiksregels<sup>13</sup></b>  <b>Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <b>het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;</b></li> <li>b. <b>het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;</b></li> <li>c. <b>het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;</b></li> <li>d. <b>het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.</b></li> </ul>	<p>Artikel 27 Algemene gebruiksregels</p> <p>27.1 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis  Een woning en/of bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;</li> <li>b. het geen detailhandel of horeca betreft;</li> <li>c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;</li> <li>d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;</li> <li>e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;</li> <li>f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.</li> </ul> <p>27.2 Strijdig gebruik  Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het gebruiken of laten gebruiken als staan- of ligplaats voor onderkomens;</li> <li>b. het gebruiken of laten gebruiken als sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of</li> </ul>

<sup>13</sup> Zie voetnoot 3

	<p>andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;</p> <p>c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;</p> <p>d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;</p> <p>e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;</p> <p>f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin voorzover gronden niet zijn voorzien van de aanduiding “volkstuin”;</p> <p>g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;</p> <p>h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;</p> <p>i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;</p> <p>j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</p> <p>k. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;</p> <p>l. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;</p> <p>m. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.</p>
	<p>Artikel 28 Algemene afwijkingsregels<sup>14</sup></p> <p>28.1 Ondergeschikte afwijkingen</p> <p>Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:</p>

<sup>14</sup> Het bestemmingsplan Tuitjenhorn kent geen algemene afwijkingsregels



	<p>a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;</p> <p>b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;</p> <p>c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;</p> <p>d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;</p> <p>e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fiets- en wandelpaden;</p> <p>f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;</p> <p>g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;</li> <li>2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.</li> </ol> <p>De onder a tot en met g genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;</li> <li>b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>c. de milieusituatie;</li> <li>d. de verkeersveiligheid;</li> <li>e. de archeologische en aardkundige waarden.</li> </ol> <p>28.2 Mantelzorg</p>
--	---

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het gebruik van een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;
- b. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning, zoals opgenomen in de bestemmingsregels, en extra bouw mogelijkheden bieden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg;

mits:

1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;
3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;
5. de oppervlakte van een nieuw te bouwen bijgebouw, c.q. mantelzorgwoning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt,
6. het bebouwingspercentage van het achtererf ten hoogste 75% bedraagt;
7. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt.

### 28.3 Groepsaccommodaties

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde ten behoeve van het gebruik van een gebouw op de bestemming "Agrarisch – Bedrijf" als groepsaccommodatie, met dien verstande dat:

- a. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- b. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet onevenredig beperkt;

	<p>c. de activiteit landschappelijk goed is ingepast;</p> <p>d. de oppervlakte van de ruimten die voor de groepsaccommodatie worden gebruikt ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;</p> <p>e. de groepsaccommodatie gesitueerd moet zijn in het hoofdgebouw, of een bestand daarmee functioneel samenhangend bijgebouw: nieuwbouw ten behoeve van de groeps-accommodatie is niet toegestaan;</p> <p>f. ten behoeve van de groepsaccommodatie uitsluitend gedeelde sanitaire voorzieningen en gedeelde kookgelegenheid aanwezig mogen zijn.</p>
<p>Artikel 28 Algemene wijzigingsregels<sup>15</sup> Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:</p> <p>ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' de bestemmingen 'Agrarisch - Cultuurgrond' en 'Bedrijf' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 3' met de daarbijbehorende aanduidingen, mits: na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 18 van toepassing zijn; er maximaal 5 woningen worden gerealiseerd; het parkeren plaats vindt op het eigen erf; de verkaveling en de situering van de gebouwen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving; er sprake is van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing; de mogelijke toename van woningen in overeenstemming is met het op het moment van wijziging geldende gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid; de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde; een positief wateradvies is gegeven door het waterschap.</p>	<p>Artikel 29 Algemene wijzigingsregels<sup>16</sup></p> <p>29.1 Inleiding De in dit artikel genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</li> <li>• het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de milieusituatie;</li> <li>• het uitzicht van woningen;</li> <li>• de verkeersveiligheid.</li> </ul> <p>29.2 Archeologie</p> <p>29.2.1 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.</p> <p>29.2.2 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.</p> <p>29.3 Kadeconstructiewerkzaamheden</p>

<sup>15</sup> Aan deze wijzigingsbevoegdheid is uitvoering gegeven door vaststelling van het bestemmingsplan Woningbouw Sportlaan te Tuitjenhorn op 27-09-2016

<sup>16</sup> Het bestemmingsplan Tuitjenhorn kent geen andere algemene wijzigingsregels dan de vervallen regels.

<p>ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 7' de bestemming van 'Groen' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk' en het bouwvlak kan worden vergroot, mits:  een positief wateradvies is gegeven door het waterschap;  de goothoogte ten hoogste 4,00 m bedraagt;  de bouwhoogte ten hoogste 7,00 m bedraagt.</p>	<p>Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft de grens van de bestemming "Water" en de grens van de aangrenzende bestemmingen, alsmede het uitbreiden van de bestemming "Water", indien en voor zover dit noodzakelijk is in verband met het uitvoeren van kadeconstructiewerkzaamheden.</p> <p>29.4 Nutsvoorzieningen  Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft het bouwen van nutsvoorzieningen en de bestemming wijzigen in de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening", waarbij de bij deze bestemming behorende regels van het moederplan van toepassing zijn.</p> <p>29.5 Relatie met andere regelgeving  Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsregels wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke worden geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen.</p>
<p>Artikel 29 Overgangsrecht</p>	<p>Dit artikel wordt vernummerd tot "30"</p>
<p>Artikel 30 Slotregel</p>	<p>Dit artikel wordt vernummerd tot "31"</p>
<p><b>Artikel X Wijziging bestemmingsplan Waarland</b>  <b>Artikel 20 Algemene afwijkingsregels</b></p> <p>20.1 Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;</li> <li>• het straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de verschijningsvorm van de als "karakteristiek" aangeduide gebouwen;</li> <li>• de sociale veiligheid;</li> <li>• de verkeersveiligheid;</li> <li>• de woonsituatie,</li> </ul> <p>worden afgeweken van:</p>	<p>Artikel 20 Algemene afwijkingsregels  20.1 Ondergeschikte afwijkingen  Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:</p> <p>a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;</p>

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat 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. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van 25 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan 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 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
- e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fiets- en wandelpaden;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.
 De onder a tot en met g genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
  - c. de milieusituatie;
  - d. de verkeersveiligheid;
  - e. de archeologische en aardkundige waarden.

## 20.2 Mantelzorg

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- b. het gebruik van een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;

- c. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning, zoals opgenomen in de bestemmingsregels, en extra bouw mogelijkheden bieden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg; mits:
1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
  2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;
  3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
  4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;
  5. de oppervlakte van een nieuw te bouwen bijgebouw, c.q. mantelzorgwoning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt,
  6. het bebouwingspercentage van het achtererf ten hoogste 75% bedraagt;
  7. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt.

### 20.3 Groepsaccommodaties

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde ten behoeve van het gebruik van een gebouw op de bestemming "Agrarisch" als groepsaccommodatie, met dien verstande dat:

- a. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- b. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet onevenredig beperkt;
- c. de activiteit landschappelijk goed is ingepast;
- d. de oppervlakte van de ruimten die voor de groepsaccommodatie worden gebruikt ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de groepsaccommodatie gesitueerd moet zijn in het hoofdgebouw, of een bestand daarmee functioneel samenhangend

	<p>bijgebouw: nieuwbouw ten behoeve van de groepsaccommodatie is niet toegestaan;</p> <p>f. ten behoeve van de groepsaccommodatie uitsluitend gedeelde sanitaire voorzieningen en gedeelde kookgelegenheid aanwezig mogen zijn.</p>
<p>Artikel 21 Algemene procedureregels<sup>17</sup></p> <p>21.1 Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking of wijziging op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de procedure als genoemd in de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.</p>	
	<p>Artikel 21 Algemene bouwregels<sup>18</sup></p> <p>21.1 Bestaande maten  Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematens afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:</p> <p>a. bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;</p> <p>b. bestaande maten, die minder bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.</p> <p>21.2 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken  Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan</p>

<sup>17</sup> Dit is een overbodige regel

<sup>18</sup> Het bestemmingsplan Waarland kent geen algemene bouwregels

	<p>wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.</p> <p>21.3 Kelders Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:</p> <p>a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;</p> <p>b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 meter bedraagt.</p> <p>21.4 Maximale bouwhoogte van gebouwen Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;</li> <li>- de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;</li> <li>- de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.</li> </ul>
	<p>Artikel 22 Algemene gebruiksregels<sup>19</sup></p> <p>22.1 Toegestaan gebruik</p> <p>22.1.2 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis Een woning en/of bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:</p> <p>a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;</p> <p>b. het geen detailhandel of horeca betreft;</p> <p>c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;</p> <p>d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van</p>

<sup>19</sup> Het bestemmingsplan Waarland kent geen Algemene gebruiksregels



goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;  
e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;  
f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.

#### 22.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. het gebruiken of laten gebruiken als sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;
- c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;
- f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin voorzover gronden niet zijn voorzien van de aanduiding "volkstuin";
- g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken met uitzondering van paardenbakken gelegen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;

	<p>k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</p> <p>l. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;</p> <p>m. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;</p> <p>n. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.</p>
	<p>Artikel 22 Algemene wijzigingsregels<sup>20</sup></p> <p>22.1 Inleiding De in dit artikel genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</li> <li>• het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de milieusituatie;</li> <li>• het uitzicht van woningen;</li> <li>• de verkeersveiligheid.</li> </ul> <p>22.2 Kadeconstructiewerkzaamheden Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft de grens van de bestemming “Water” en de grens van de aangrenzende bestemmingen, alsmede het uitbreiden van de primaire bestemming “Waterstaat - Waterkering”, indien en voor zover dit noodzakelijk is in verband met het uitvoeren van kadeconstructiewerkzaamheden.</p> <p>22.3 Relatie met andere regelgeving Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsregels wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke worden geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen.</p>

<sup>20</sup> Het bestemmingsplan Waarland kent geen Algemene wijzigingsregels

Artikel 22 Overgangsrecht	Dit artikel wordt vernummerd tot "23".
Artikel 23 Slotregel	Dit artikel wordt vernummerd tot "24".
<p><b>Artikel X Wijziging bestemmingsplan Dorpen langs de Grote Sloop</b>  Artikel 20 Wonen<sup>21</sup>  20.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>wonen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis;</p> <p>bed &amp; breakfast, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bed &amp; en breakfast dient te worden gerealiseerd binnen bestaande woningen;</li> <li>2. bed &amp; breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie;</li> <li>3. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van bestaande woningen;</li> <li>4. het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;</li> </ol> <p>een handelsonderneming in de bestaande bebouwing, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – handelsonderneming";</p> <p>een schoonheidsspecialist in de bestaande bebouwing, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – schoonheidsspecialist";</p> <p>een installatiebedrijf in de bestaande bebouwing, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – installatiebedrijf";</p> <p>zomerwoningen, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – zomerwoning";</p>	

<sup>21</sup> De doorgehaalde elementen worden elders in het parapluplan geregeld.

garageboxen-overkappingen, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen-overkappingen",

met de daarbij behorende:

groenvoorzieningen;

verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

openbare nutsvoorzieningen;

water;

tuinen, erven en terreinen;

bouwwerken.

Ten aanzien van beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis gelden de volgende regels:

een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 20.1 sub a mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;

- het beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die:

1. niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;

2. valt binnen de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 'Staat van Bedrijven' milieucategorie 1, dan wel een daar mee voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving gelijk te stellen beroeps- of bedrijfsuitoefening;

- het geen detailhandel of horeca betreft;

- op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten

<p>behoefte van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;</p> <p>- in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;</p> <p>- de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.</p>	
<p>Artikel 29 Algemene gebruiksregels Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;</li> <li>- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf, met uitzondering van toegestaan gebruik van zomerwoningen, recreatiewoningen, bed &amp; breakfast en een hotel;</li> <li>- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;</li> <li>- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</li> <li>- het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen voor kampeermiddelen.</li> </ul>	<p>Artikel 29 Algemene gebruiksregels<sup>22</sup></p> <p>29.1 Toegestaan gebruik</p> <p>29.1.2 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis Een woning en/of bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;</li> <li>b. het geen detailhandel of horeca betreft;</li> <li>c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;</li> <li>d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;</li> <li>e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;</li> <li>f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.</li> </ol> <p>29.2 Strijdig gebruik Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. het gebruiken of laten gebruiken als staan- of ligplaats voor onderkomens;</li> <li>b. het gebruiken of laten gebruiken als sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;</li> </ol>

<sup>22</sup> Dit is de nieuwe parapluregel

	<p>c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongerede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;</p> <p>d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;</p> <p>e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;</p> <p>f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin voorzover gronden niet zijn voorzien van de aanduiding “volkstuin”;</p> <p>g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;</p> <p>h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;</p> <p>i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken met uitzondering van paardenbakken gelegen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak;</p> <p>j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;</p> <p>k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</p> <p>l. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;</p> <p>m. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;</p> <p>n. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.</p>
<p>Artikel 30 Algemene afwijkingsregels Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>- de verkeersveiligheid;</li> <li>- de sociale veiligheid;</li> <li>- de milieusituatie;</li> </ul>	<p>Artikel 30 Algemene afwijkingsregels 30.1 Ondergeschikte afwijkingen Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:</p> <p>a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en</p>

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van het in het plan bepaalde voor:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bouw van utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, gemalen, gasdrukregel- en meetstations en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. het plaatsen van kunstwerken, telecommunicatievoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in alle openbare ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen. Met uitzondering van lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen en telecommunicatievoorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 40 m mag bedragen;
- d. het met ten hoogste 2 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of richting van een straat, de vorm van een plein en van de dienovereenkomstig vastgestelde vorm van een bouwvlak, indien bij definitieve meting blijkt, dat een afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is.

percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoelinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
- e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fiets- en wandelpaden;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.De onder a tot en met g genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
  - c. de milieusituatie;
  - d. de verkeersveiligheid;
  - e. de archeologische en aardkundige waarden.

### 30.2 Mantelzorg

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een

	<p>omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:</p> <p>b. het gebruik van een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;</p> <p>c. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning, zoals opgenomen in de bestemmingsregels, en extra bouw mogelijkheden bieden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg; mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;</li> <li>2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;</li> <li>3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;</li> <li>4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;</li> <li>5. de oppervlakte van een nieuw te bouwen bijgebouw, c.q. mantelzorgwoning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt,</li> <li>6. het bebouwingspercentage van het achtererf ten hoogste 75% bedraagt;</li> <li>7. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt.</li> </ol>
<p><b>Artikel 31 Algemene wijzigingsregels</b></p> <p>a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2a', 'Waarde – Archeologie 2b', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.</p> <p>b. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de</p>	<p>Artikel 31 Algemene wijzigingsregels</p> <p>31.1 Inleiding</p> <p>De in dit artikel genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</li> <li>• het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de milieusituatie;</li> <li>• het uitzicht van woningen;</li> <li>• de verkeersveiligheid.</li> </ul> <p>31.2 Archeologie</p> <p>31.2.1 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 2a', 'Waarde – Archeologie 2b', 'Waarde - Archeologie 3',</p>



<p>bestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2a', 'Waarde – Archeologie 2b', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.</p> <p>c. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.</p>	<p>'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.</p> <p>31.2.2 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 2a', 'Waarde – Archeologie 2b', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.</p> <p>31.3 Kadeconstructiewerkzaamheden Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft de grens van de bestemming “Water” en de grens van de aangrenzende bestemmingen, alsmede het uitbreiden van de primaire bestemming “Waterstaat - Waterkering”, indien en voor zover dit noodzakelijk is in verband met het uitvoeren van kadeconstructiewerkzaamheden.</p> <p>31.4 Nutsvoorzieningen Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft het bouwen van nutsvoorzieningen en de bestemming wijzigen in de bestemming “Bedrijf - Nutsvoorzieningen”, waarbij de bij deze bestemming behorende regels van het moederplan van toepassing zijn.</p> <p>31.5 Relatie met andere regelgeving Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsregels wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke worden geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze</p>
---	--

	aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen.
	<p>Artikel 32 Algemene bouwregels<sup>23</sup></p> <p>32.1 Bestaande maten  Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:</p> <p>a. bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;</p> <p>b. bestaande maten, die minder bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.</p> <p>32.2 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken  Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.</p> <p>32.3 Kelders  Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:</p> <p>a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;</p> <p>b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 meter bedraagt.</p> <p>32.4 Maximale bouwhoogte van gebouwen</p>

<sup>23</sup> Het bestemmingsplan Dorpen langs de Grote Sloot kent geen algemene bouwregels

	<p>Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;</li> <li>- de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;</li> <li>- de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.</li> </ul>
Artikel 32 Overgangsrecht	Dit artikel wordt vernummerd tot "33"
Artikel 33 Slotregel	Dit artikel wordt vernummerd tot "34"
<p><b>Artikel X Wijziging bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten</b>  Artikel 24 Wonen<sup>24</sup></p> <p>24.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. wonen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis;</li> <li>b. bed &amp; breakfast, met dien verstande dat: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. bed &amp; en breakfast dient te worden gerealiseerd binnen bestaande woningen;</li> <li>2. bed &amp; breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie;</li> <li>3. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van bestaande woningen;</li> <li>4. het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;</li> </ul> </li> <li>c. detailhandel, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";</li> </ul>	

<sup>24</sup> Zie noot 21

- d. een praktijkruimte in een woning, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte";
- e. een schildersbedrijf, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - schildersbedrijf";
- f. woonwagens, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "woonwagendstandplaats";
- g. kleinschalig kamperen, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - kleinschalig kamperen", met dien verstande dat:

1. er niet meer dan 8 kampeerstandplaatsen voor kampeermiddelen zijn toegestaan;

2. het plaatsen van kampeermiddelen is toegestaan gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

- h. zomerwoningen, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - zomerwoning";
- i. garageboxen-overkappingen, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen-overkappingen",

met de daarbij behorende:

- j. groenvoorzieningen;
- k. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- l. openbare nutsvoorzieningen;
- m. water;
- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. bouwwerken.

Ten aanzien van beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis gelden de volgende regels:

<p>een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 24.1 sub a mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:</p> <p>a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;</p> <p>b. het beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die:</p> <p>1. niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;</p> <p>2. valt binnen de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 'Staat van Bedrijven' milieucategorie 1, dan wel een daar mee voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving gelijk te stellen beroeps- of bedrijfsuitoefening;</p> <p>c. het geen detailhandel of horeca betreft;</p> <p>d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;</p> <p>e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;</p> <p>f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.</p>	
<p>Artikel 34 Algemene gebruiksregels</p> <p>Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:</p> <p>het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;</p>	<p>Artikel 34 Algemene gebruiksregels<sup>25</sup></p> <p>34.1 Toegestaan gebruik</p> <p>34.1.2 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis Een woning en/of bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:</p>

<sup>25</sup> Dit is de nieuwe parapluregel

het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van risicovolle inrichtingen;

het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het geen detailhandel of horeca betreft;
- c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.

#### 34.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. het gebruiken of laten gebruiken als sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;
- c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;
- f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin voorzover gronden niet zijn voorzien van de aanduiding "volkstuin";

	<p>g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;</p> <p>h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;</p> <p>i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken met uitzondering van paardenbakken gelegen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak;</p> <p>j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;</p> <p>k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</p> <p>l. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;</p> <p>m. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;</p> <p>n. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.</p>
<p><b>Artikel 35 Algemene ontheffingsregels</b></p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>- de verkeersveiligheid;</li> <li>- de sociale veiligheid;</li> <li>- de milieusituatie;</li> <li>- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,</li> </ul> <p>ontheffing verlenen van het in het plan bepaalde voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;</li> <li>b. de bouw van utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, gemalen, gasdrukregel- en meetstations en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;</li> </ul>	<p><b>Artikel 35 Algemene afwijkingsregels</b></p> <p><b>35.1 Ondergeschikte afwijkingen</b></p> <p>Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;</li> <li>b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;</li> <li>c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;</li> <li>d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;</li> <li>e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fiets- en wandelpaden;</li> </ul>

- c. het plaatsen van kunstwerken, telecommunicatievoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in alle openbare ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen. Met uitzondering van lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen en telecommunicatievoorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 40 m mag bedragen;
- d. het met ten hoogste 2 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of richting van een straat, de vorm van een plein en van de dienovereenkomstig vastgestelde vorm van een bouwvlak, indien bij definitieve meting blijkt, dat een afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is.

- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.
- De onder a tot en met g genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
  - c. de milieusituatie;
  - d. de verkeersveiligheid;
  - e. de archeologische en aardkundige waarden.

#### 35.2 Mantelzorg

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- b. het gebruik van een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;
  - c. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning, zoals opgenomen in de bestemmingsregels, en extra bouw mogelijkheden bieden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg; mits:
1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
  2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;



	<p>3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;</p> <p>4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;</p> <p>5. de oppervlakte van een nieuw te bouwen bijgebouw, c.q. mantelzorgwoning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt,</p> <p>6. het bebouwingspercentage van het achtererf ten hoogste 75% bedraagt;</p> <p>7. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt.</p>
<p><b>Artikel 36 Algemene wijzigingsregels<sup>26</sup></b></p> <p>Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.</p> <p>Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.</p> <p>Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>- de verkeersveiligheid;</li> <li>- de sociale veiligheid;</li> <li>- de milieusituatie;</li> <li>- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,</li> </ul>	<p>Artikel 36 Algemene wijzigingsregels</p> <p>36.1 Inleiding</p> <p>De in dit artikel genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</li> <li>• het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de milieusituatie;</li> <li>• het uitzicht van woningen;</li> <li>• de verkeersveiligheid.</li> </ul> <p>36.2 Archeologie</p> <p>36.2.1 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.</p> <p>36.2.2 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 2a', 'Waarde - Archeologie 2b', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.</p> <p>36.3 Kadeconstructiewerkzaamheden</p>

<sup>26</sup> In verband met integratie van specifieke en algemene wijzigingsregels wordt deze tekst geheel vervangen.

<p>de gronden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer- en Verblijfsgebied' en 'Wonen', met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. voor de wijziging naar de bestemming 'Wonen': <ul style="list-style-type: none"> <li>- de goothoogte van een hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;</li> <li>- de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer dan 8 m mag bedragen;</li> <li>- de breedte van een perceel ten minste 15 m bedraagt;</li> </ul> </li> <li>2. het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen;</li> <li>3. voor het overige na wijziging de bestemmingsregels van de artikelen 8, 20, 22 en 24 van overeenkomstige toepassing zijn.</li> </ol> <p>Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>- de verkeersveiligheid;</li> <li>- de sociale veiligheid;</li> <li>- de milieusituatie;</li> <li>- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,</li> </ul> <p>de gronden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2" wijzigen in de bestemming 'Tuin' en ten behoeve van het opnemen van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat na wijziging de bestemmingsregels van de artikelen 20 en 24 van overeenkomstige toepassing zijn.</p> <p>Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.</p>	<p>Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft de grens van de bestemming "Water" en de grens van de aangrenzende bestemmingen, alsmede het uitbreiden van de primaire bestemming "Waterkering", indien en voor zover dit noodzakelijk is in verband met het uitvoeren van kadeconstructiewerkzaamheden.</p> <p>36.4 Nutsvoorzieningen Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft het bouwen van nutsvoorzieningen en de bestemming wijzigen in de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorzieningen", waarbij de bij deze bestemming behorende regels van het moederplan van toepassing zijn.</p> <p>36.5 "wro-zone - wijzigingsgebied 1" Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer- en Verblijfsgebied' en 'Wonen', met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. voor de wijziging naar de bestemming 'Wonen': <ul style="list-style-type: none"> <li>- de goothoogte van een hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;</li> <li>- de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer dan 8 m mag bedragen;</li> <li>- de breedte van een perceel ten minste 15 m bedraagt;</li> </ul> </li> <li>2. het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen;</li> <li>3. voor het overige na wijziging de bestemmingsregels van de artikelen 8, 20, 22 en 24 van overeenkomstige toepassing zijn.</li> </ol> <p>36.6 "wro-zone - wijzigingsgebied 2" Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2" wijzigen in de bestemming 'Tuin' en ten behoeve van het opnemen van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat na wijziging de bestemmingsregels van de artikelen 20 en 24 van overeenkomstige toepassing zijn.</p> <p>36.7 Relatie met andere regelgeving</p>
---	---

	<p>Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsregels wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke worden geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen.</p>
	<p>Artikel 37 Algemene bouwregels<sup>27</sup></p> <p>37.1 Bestaande maten  Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;</li> <li>b. bestaande maten, die minder bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.</li> </ol> <p>37.2 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken  Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.</p>

<sup>27</sup> Het bestemmingsplan kent geen Algemene bouwregels

	<p>37.3 Kelders</p> <p>Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:</p> <p>a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;</p> <p>b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 meter bedraagt.</p> <p>37.4 Maximale bouwhoogte van gebouwen</p> <p>Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;</li> <li>- de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;</li> <li>- de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.</li> </ul>
Artikel 37 Overgangsrecht	Dit artikel en de daarbij behorende leden wordt vernummerd tot "38"
Artikel 38 Slotregel	Dit artikel wordt vernummerd tot "39"
<b>Artikel X Wijziging bestemmingsplan Centrum en omgeving Schagen</b>	
<p><b>Artikel 26 Algemene gebruiksregels</b></p> <p>Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;</li> <li>- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;</li> <li>- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;</li> <li>- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve</li> </ul>	<p>Artikel 26 Algemene gebruiksregels</p> <p>26.1 Toegestaan gebruik</p> <p>26.1.2 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis</p> <p>Een woning en/of bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:</p> <p>a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;</p> <p>b. het geen detailhandel of horeca betreft;</p> <p>c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;</p>

<p>van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</p> <p>- het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-permanente bewoning.</p>	<p>d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;</p> <p>e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;</p> <p>f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.</p> <p>26.2 Strijdig gebruik</p> <p>Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:</p> <p>a. het gebruiken of laten gebruiken als staan- of ligplaats voor onderkomens;</p> <p>b. het gebruiken of laten gebruiken als sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;</p> <p>c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;</p> <p>d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;</p> <p>e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;</p> <p>f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin voorzover gronden niet zijn voorzien van de aanduiding “volkstuin”;</p> <p>g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;</p> <p>h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;</p> <p>i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken met uitzondering van paardenbakken gelegen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak;</p>
---	---

	<p>j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;</p> <p>k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</p> <p>l. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;</p> <p>m. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;</p> <p>n. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.</p>
<p><b>Artikel 27 Algemene afwijkingsregels</b>  <b>Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;</li> <li>- het straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>- de sociale veiligheid;</li> <li>- de verkeersveiligheid;</li> <li>- de woonsituatie,</li> </ul> <p><b>worden afgeweken van:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;</li> <li>- het bepaalde in het plan en toestaan dat 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;</li> <li>- het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;</li> <li>- het bepaalde in het plan en toestaan 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 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:</li> </ul>	<p><b>Artikel 27 Algemene afwijkingsregels</b>  <b>27.1 Ondergeschikte afwijkingen</b>  Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:</p> <p>a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;</p> <p>b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;</p> <p>c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;</p> <p>d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;</p> <p>e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fiets- en wandelpaden;</p> <p>f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;</p> <p>g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen,</p>

- de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;

2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;

De onder a tot en met g genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de archeologische en aardkundige waarden.

#### 27.2 Mantelzorg

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

b. het gebruik van een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;

c. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning, zoals opgenomen in de bestemmingsregels, en extra bouwmogelijkheden bieden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg;

mits:

1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;

2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;

3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;

4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;

5. de oppervlakte van een nieuw te bouwen bijgebouw, c.q. mantelzorgwoning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt,



	<p>6. het bebouwingspercentage van het achtererf ten hoogste 75% bedraagt;</p> <p>7. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt.</p>
<p><b>Artikel 28 Algemene wijzigingsregels<sup>28</sup></b></p> <p>Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;</li> <li>- het straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>- de sociale veiligheid;</li> <li>- de verkeersveiligheid;</li> <li>- de woonsituatie,</li> </ul> <p>de bestemming van de gronden met de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 2" (Stedelijke zone Westerweg) wijzigen ten behoeve van de realisatie van de 'stedelijke zone Westerweg'. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. de gronden mogen worden benut voor kantoren en bedrijven die zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen bijlage Staat van bedrijven onder categorie 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende ontsluitingen, parkeervoorzieningen en tuinen;</li> <li>b. er mogen ten hoogste 5 gebouwen met per gebouw maximaal 1200 m<sup>2</sup> grondoppervlak worden gebouwd;</li> <li>c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 meter; in een plan van wijziging mag een afwijking worden opgenomen voor een bouwhoogte van maximaal 22 meter, onder de volgende voorwaarden: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de toelaatbaarheid hiervan moet worden aangetoond door middel van een inpassingsonderzoek dat ten minste de volgende onderdelen omvat: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. onderzoek naar de visuele invloed op de omgeving op drie schaalniveaus: de directe omgeving van de bebouwing (binnen maximaal 50 m); de</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	<p>Artikel 28 Algemene wijzigingsregels</p> <p>28.1 Inleiding</p> <p>De in dit artikel genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</li> <li>• het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de milieusituatie;</li> <li>• het uitzicht van woningen;</li> <li>• de verkeersveiligheid.</li> </ul> <p>28.2 Archeologie</p> <p>28.2.1 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde – Archeologie 3' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.</p> <p>28.2.2 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde – Archeologie 3' wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.</p> <p>28.3 Kadeconstructiewerkzaamheden</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft de grens van de bestemming "Water" en de grens van de aangrenzende bestemmingen, alsmede het uitbreiden van de primaire bestemming "Waterkering", indien en voor zover dit noodzakelijk is in verband met het uitvoeren van kadeconstructiewerkzaamheden.</p> <p>28.4 Nutsvoorzieningen</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft het bouwen van nutsvoorzieningen</p>

<sup>28</sup> I.v.m. uitbreiding van het aantal wijzigingsregels is een andere opbouw van het artikel gewenst



<p>ruimere stedelijke omgeving (binnen max. 150 m) en vanuit het buitengebied (binnen max. 1000 m);</p> <p>b. onderzoek naar de schaduwhinder voor de nabijgelegen woningen. Het onderzoek dient een concreet beeld te geven van de schaduwwerking op 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december op de tijdstippen (voor zover van toepassing), 09.00, 12.00, 15.00, 18.00 en 21.00 uur;</p> <p>c. onderzoek naar de privacyhinder voor nabijgelegen woningen (afstand max. 40 m). Het onderzoek dient aanwijzingen te geven met betrekking tot de gewenste raamplaatsing en de verblijfsruimte buiten de woningen;</p> <p>d. onderzoek naar de windhinder, alleen bij langwerpige gebouwen met een hoogte van meer dan 15 meter;</p> <p>2. Burgemeester en wethouders horen voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de raad;</p> <p>d. er mogen geen woningen worden gebouwd.</p>	<p>en de bestemming wijzigen in de bestemming “Bedrijf - Nutsvoorziening”, waarbij de bij deze bestemming behorende regels van het moederplan van toepassing zijn.</p> <p>28.5 Relatie met andere regelgeving Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsregels wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke worden geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen.</p> <p>28.6 Stedelijke zone Westerweg Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 2" (Stedelijke zone Westerweg) wijzigen ten behoeve van de realisatie van de ‘stedelijke zone Westerweg’. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:</p> <p>a. de gronden mogen worden benut voor kantoren en bedrijven die zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen bijlage Staat van bedrijven onder categorie 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende ontsluitingen, parkeervoorzieningen en tuinen;</p> <p>b. er mogen ten hoogste 5 gebouwen met per gebouw maximaal 1200 m<sup>2</sup> grondoppervlak worden gebouwd;</p> <p>c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 meter; in een plan van wijziging mag een afwijking worden opgenomen voor een bouwhoogte van maximaal 22 meter, onder de volgende voorwaarden:</p> <p>1. de toelaatbaarheid hiervan moet worden aangetoond door middel van een inpassingsonderzoek dat</p>
---	--

	<p>ten minste de volgende onderdelen omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. onderzoek naar de visuele invloed op de omgeving op drie schaalniveaus: de directe omgeving van de bebouwing (binnen maximaal 50 m); de ruimere stedelijke omgeving (binnen max. 150 m) en vanuit het buitengebied (binnen max. 1000 m);</li> <li>b. onderzoek naar de schaduw hinder voor de nabijgelegen woningen. Het onderzoek dient een concreet beeld te geven van de schaduwwerking op 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december op de tijdstippen (voor zover van toepassing), 09.00, 12.00, 15.00, 18.00 en 21.00 uur;</li> <li>c. onderzoek naar de privacyhinder voor nabijgelegen woningen (afstand max. 40 m). Het onderzoek dient aanwijzingen te geven met betrekking tot de gewenste raamplaatsing en de verblijfsruimte buiten de woningen;</li> <li>d. onderzoek naar de windhinder, alleen bij langwerpige gebouwen met een hoogte van meer dan 15 meter;</li> </ul> <p>2. Burgemeester en wethouders horen voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de raad;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d. er mogen geen woningen worden gebouwd.</li> </ul>
	<p>Artikel 29 Algemene bouwregels</p> <p>29.1 Bestaande maten</p> <p>Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de</p>

bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- a. bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten, die minder bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

#### 29.2 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

#### 29.3 Kelders

Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;
- b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 meter bedraagt.

#### 29.4 Maximale bouwhoogte van gebouwen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:

- de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale

	(bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
Artikel 29 Overgangsrecht	Dit artikel wordt vernummerd tot "30"
Artikel 30 Slotregel	Dit artikel wordt vernummerd tot "31"
<b>Artikel X Wijziging bestemmingsplan Landelijk gebied Schagen</b>	
Artikel 30	30.3 Maximale bouwhoogte van gebouwen Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;</li> <li>- de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;</li> <li>- de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.</li> </ul>
Artikel 18.5 b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de begane grond van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel; <sup>29</sup>	
31.1.1 Bed & breakfast <sup>30</sup> Tot een gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt mede gerekend het gebruik van bestaande (bedrijfs)woningen voor bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 4;</li> <li>b. er is geen eigen kookgelegenheid toegestaan;</li> <li>c. het uiterlijk van de woning dient gehandhaafd te blijven;</li> <li>d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en er moet sprake zijn van een acceptabele verkeerssituatie;</li> <li>e. de bed &amp; breakfast functie dient ondergeschikt te zijn aan de primaire bestemming.</li> </ul>	31.1.1 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis Een woning en/of bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;</li> <li>b. het geen detailhandel of horeca betreft;</li> <li>c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;</li> <li>d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;</li> </ul>

<sup>29</sup> In de algemene gebruiksregels wordt een nieuwe regeling opgenomen

<sup>30</sup> Zie de algemene regeling in dit parapluplan

	<p>e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;</p> <p>f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.</p>
<p>Artikel 31.2. d het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming 'Bedrijf' gerichte beheer van de gronden;</p>	<p>Artikel 31.2 d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;</p>
<p>Artikel 31.2. i het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken met uitzondering van paardenbakken gelegen ter plaatse van een bouwvlak.</p>	<p>Artikel 31.2. i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken met uitzondering van paardenbakken gelegen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak;</p> <p>j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;</p> <p>k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</p> <p>l. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;</p> <p>m. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;</p> <p>n. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.</p>
	<p>33.1 Ondergeschikte afwijkingen<sup>31</sup></p>
	<p>Artikel 33 e. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;</p> <p>f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;</p> <p>g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:</p>

<sup>31</sup> Introductie van een titelregel

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;</li> <li>2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;</li> </ol>
<p>Artikel 3.3.1.g 3.2.5 onder b, voor een tijdelijk grotere oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:</p> <p>de afwijking uitsluitend van toepassing is in combinatie met een omgevingsvergunning voor gebruik zoals bedoeld in artikel 3.5 onder c; zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) de bebouwing die als woonvoorzieningen wordt gebruikt, en niet passend is binnen de regels van de bestemming, van het perceel wordt verwijderd;</p>	<p>33.2 Mantelzorg</p> <p>Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>b. het gebruik van een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;</li> <li>c. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning, zoals opgenomen in de bestemmingsregels, en extra bouw mogelijkheden bieden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg; mits: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;</li> <li>2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;</li> <li>3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;</li> <li>4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;</li> <li>5. de oppervlakte van een nieuw te bouwen bijgebouw, c.q. mantelzorgwoning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt,</li> <li>6. het bebouwingspercentage van het achtererf ten hoogste 75% bedraagt;</li> <li>7. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt.</li> </ol> </li> </ol> <p>33.3 Groepsaccommodaties</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde ten behoeve van het gebruik van een gebouw op de bestemming "Agrarisch met waarden" als groepsaccommodatie, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;</li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>b. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet onevenredig beperkt;</li> <li>c. de activiteit landschappelijk goed is ingepast;</li> <li>d. de oppervlakte van de ruimten die voor de groepsaccommodatie worden gebruikt ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;</li> <li>e. de groepsaccommodatie gesitueerd moet zijn in het hoofdgebouw, of een bestand daarmee functioneel samenhangend bijgebouw: nieuwbouw ten behoeve van de groeps-accommodatie is niet toegestaan;</li> <li>f. ten behoeve van de groepsaccommodatie uitsluitend gedeelde sanitaire voorzieningen en gedeelde kookgelegenheid aanwezig mogen zijn.</li> </ul>
<p>Artikel 4.5 Afwijken van de gebruiksregels<sup>32</sup>  Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4 onder d en toestaan dat bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden daartoe over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;</li> <li>b. het karakter van het betreffende gebouw niet onevenredig wordt aangetast;</li> <li>c. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;</li> <li>d. er geen sprake is van een zelfstandige woning;</li> <li>e. het totaal aantal toegestane vierkante meters aan bijgebouwen ten behoeve van inwonende ouders/familieleden niet wordt overschreden;</li> <li>f. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke</li> </ul>	

<sup>32</sup> Het parapluplan voorziet in een algemene afwijkingsregel

<p>woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd.</p> <p>De genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <p>de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;  het landschaps- en bebouwingsbeeld;  de milieusituatie;  de verkeersveiligheid.</p>	
<p>Artikel 18.4.d 18.2.2. onder b, voor een tijdelijk grotere oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen bij woningen, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:</p> <p>de afwijking uitsluitend van toepassing is in combinatie met een omgevingsvergunning voor gebruik zoals bedoeld in artikel 18.6.2; zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) de bebouwing die als woonvoorzieningen wordt gebruikt, en niet passend is binnen de regels van de bestemming, van het perceel wordt verwijderd.</p>	
<p>Artikel 34 Algemene wijzigingsregels  Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. de grens van de bestemming 'Water' en de grens van de aangrenzende bestemmingen alsmede het uitbreiden van de primaire bestemming waterkering, indien en voor zover dit noodzakelijk is in verband met het uitvoeren van kadeconstructiewerkzaamheden;</li> <li>b. de bestemming 'Verkeer' te verbreden voor zover zulks noodzakelijk of gewenst is in verband met het creëren van een duurzaam veilige weg, mits de archeologische en aardkundige waarden daardoor niet, danwel door het treffen van voorzieningen, onevenredig worden aangetast;</li> <li>c. het bouwen van nutsvoorzieningen en de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen', waarbij de regels van artikel 5 van toepassing zijn;</li> </ol>	<p>Artikel 34 Algemene wijzigingsregels</p> <p>34.1 Inleiding  De in dit artikel genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</li> <li>• het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de milieusituatie;</li> <li>• het uitzicht van woningen;</li> <li>• de verkeersveiligheid.</li> </ul> <p>34.2 Archeologie</p> <p>34.2.1 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', , 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.</p> <p>34.2.2 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen</p>



<p>d. in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke worden geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen.</p>	<p>'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.</p> <p>34.3 Kadeconstructiewerkzaamheden Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft de grens van de bestemming “Water – Vaarweg” en de grens van de aangrenzende bestemmingen, alsmede het uitbreiden van de primaire bestemming “Waterkering”, indien en voor zover dit noodzakelijk is in verband met het uitvoeren van kadeconstructiewerkzaamheden.</p> <p>34.4 Nutsvoorzieningen Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft het bouwen van nutsvoorzieningen en de bestemming wijzigen in de bestemming “Bedrijf - Nutsvoorzieningen”, waarbij de bij deze bestemming behorende regels van het moederplan van toepassing zijn.</p> <p>34.3 Relatie met andere regelgeving Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsregels wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke worden geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen.</p> <p>34.4 Ruimte voor Ruimte Burgemeester en wethouders kunnen agrarische bestemmingen wijzigen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies, met dien verstande dat: 1. de provinciale uitvoeringsregeling Ruimte voor ruimte moet worden gevolgd;</p>
--	--

	<p>2. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn.</p>
<p><b>Artikel X Wijziging bestemmingsplan Buitengebied Zijpe</b></p>	
<p>Artikel 30.1.b bed &amp; breakfast, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de bed &amp; breakfast functie is toegestaan in zowel de woning als bijgebouwen;</li> <li>2. permanente bewoning is uitgesloten;</li> <li>3. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden en er sprake moet zijn van een acceptabele verkeerssituatie;</li> <li>4. het aantal slaapplekken mag niet meer dan 9 bedragen;</li> <li>5. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.</li> </ol>	
<p>Artikel 31.1.b bed &amp; breakfast, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bed &amp; breakfast dient te worden gerealiseerd binnen bestaande woningen;</li> <li>2. bed &amp; breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie;</li> <li>3. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van bestaande woningen;</li> <li>4. het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;</li> </ol>	
<p>45.2 Strijdig gebruik Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. het gebruik of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte;</li> <li>b. het gebruik of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;</li> <li>c. het gebruik of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;</li> <li>d. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als seksinrichting;</li> </ol>	<p>45.2 Strijdig gebruik Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. het gebruiken of laten gebruiken als staan- of ligplaats voor onderkomens;</li> <li>b. het gebruiken of laten gebruiken als sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;</li> <li>c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;</li> <li>d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al</li> </ol>

<p>e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen voor kampeermiddelen.</p>	<p>dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;</p> <p>e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;</p> <p>f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin voorzover gronden niet zijn voorzien van de aanduiding “volkstuin”;</p> <p>g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;</p> <p>h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;</p> <p>i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken met uitzondering van paardenbakken gelegen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak;</p> <p>j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;</p> <p>k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</p> <p>l. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;</p> <p>m. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;</p> <p>n. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.</p>
<p><b>47.1 Algemeen</b>  Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in het plan bepaalde voor:</p> <p>a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;</p> <p>b. de bouw van utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, gemalen, gasdrukregel- en meetstations en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;</p>	<p>Artikel 47,1 Ondergeschikte afwijkingen</p> <p>Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:</p> <p>a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;</p> <p>b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;</p>

<p>c. het plaatsen van kunstwerken, telecommunicatievoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in alle openbare ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen. Met uitzondering van lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen en telecommunicatievoorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 40 m mag bedragen;</p> <p>d. het met ten hoogste 2 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of richting van een straat, de vorm van een plein en van de dienovereenkomstig vastgestelde vorm van een bouwvlak, indien bij definitieve meting blijkt, dat een afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is;</p> <p>e. het bouwen buiten het bouwvlak waarbij de overschrijding niet meer mag bedragen dan 2 m.</p> <p>De genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>de verkeersveiligheid;</li> <li>de sociale veiligheid;</li> <li>de milieusituatie;</li> <li>de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</li> </ol>	<p>c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;</p> <p>d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;</p> <p>e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fiets- en wandelpaden;</p> <p>f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;</p> <p>g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;</li> <li>de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;</li> </ol> <p>De onder a tot en met g genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;</li> <li>het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>de milieusituatie;</li> <li>de verkeersveiligheid;</li> <li>de archeologische en aardkundige waarden.</li> </ol>
<p>Artikel 48</p>	<p>48.1 Inleiding</p> <p>De in dit artikel genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</li> <li>het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>de milieusituatie;</li> <li>het uitzicht van woningen;</li> <li>de verkeersveiligheid.</li> </ul> <p>48.2 Archeologie</p>

48.2.1 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' of 'Waarde – Archeologie 6', wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

48.2.2 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' of 'Waarde – Archeologie 6' wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

48.3 Kadeconstructiewerkzaamheden  
Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft de grens van de bestemming "Water" en de grens van de aangrenzende bestemmingen, alsmede het uitbreiden van de primaire bestemming "Waterkering", indien en voor zover dit noodzakelijk is in verband met het uitvoeren van kadeconstructiewerkzaamheden.

48.4 Nutsvoorzieningen  
Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft het bouwen van nutsvoorzieningen en de bestemming wijzigen in de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorzieningen", waarbij de bij deze bestemming behorende regels van het moederplan van toepassing zijn.

48.5 Relatie met andere regelgeving  
Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsregels wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke worden geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen

	<p>verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen.</p> <p>48.6 Ruimte voor Ruimte Burgemeester en wethouders kunnen agrarische bestemmingen wijzigen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de provinciale uitvoeringsregeling Ruimte voor ruimte moet worden gevolgd;</li> <li>2. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn.</li> </ol>
Artikel 48	Voorafgaand aan de bestaande tekst wordt het volgende ingevoegd: "48.7 Seksinrichting"
	<p>Artikel 49 Algemene bouwregels</p> <p>49.1 Bestaande maten Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;</li> <li>b. bestaande maten, die minder bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.</li> </ol> <p>49.2 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers,</p>

	<p>ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.</p> <p>49.3 Kelders Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:</p> <p>a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;</p> <p>b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 meter bedraagt.</p> <p>49.4 Maximale bouwhoogte van gebouwen Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;</li> <li>- de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;</li> <li>- de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.</li> </ul>
Artikel 49	Dit artikel wordt vernummerd tot "50"
Artikel 50	Dit artikel wordt vernummerd tot "51"
Artikel 51	Dit artikel wordt vernummerd tot "52"
<b>Artikel X Wijziging bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel</b>	
<p>Artikel 3.3.m lid 3.2, sub e, onder 2, voor een<sup>33</sup> tijdelijk grotere oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de afwijking uitsluitend van toepassing is in combinatie met een omgevingsvergunning voor gebruik zoals bedoeld in lid 3.5, sub e;</li> <li>2. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) de bebouwing die als woonvoorzieningen wordt</li> </ol>	

<sup>33</sup> Hiervoor geldt een algemene afwijkingsregel

<p>gebruikt, en niet passend is binnen de regels van de bestemming, van het perceel wordt verwijderd;</p>	
<p>Artikel 3.4.o het gebruik van de gronden en <sup>34</sup>bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;</p>	
<p>Artikel 3.5.e Het bevoegd gezag kan bij een <sup>35</sup>omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub g en toestaan dat bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:</p> <p>de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden daartoe over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;</p> <p>het karakter van het betreffende gebouw niet onevenredig wordt aangetast;</p> <p>het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;</p> <p>er geen sprake is van een zelfstandige woning;</p> <p>zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd.</p>	
<p>Artikel 4.4.g het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>.</p>	
<p>Artikel 17.4.b het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of</p>	

<sup>34</sup> Hiervoor geldt een algemene gebruiksregel

<sup>35</sup> Zie noot 33



<p>bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;</p>	
<p>Artikel 27 Algemene gebruiksregels</p> <p>Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. het gebruik als opslag-, stort- of bewaarplaats al dan niet ter verkoop van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht beheer van de gronden, dan wel past binnen de toegelaten bedrijfsvoering;</li> <li>b. het plaatsen en/of het gebruik van stacaravans en zeecontainers.</li> </ol>	<p>Artikel 27 Algemene gebruiksregels</p> <p>27.1 Toegestaan gebruik</p> <p>27.1.2 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis</p> <p>Een woning en/of bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;</li> <li>b. het geen detailhandel of horeca betreft;</li> <li>c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;</li> <li>d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;</li> <li>e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;</li> <li>f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.</li> </ol> <p>27.2 Strijdig gebruik</p> <p>Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. het gebruiken of laten gebruiken als staan- of ligplaats voor onderkomens;</li> <li>b. het gebruiken of laten gebruiken als sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;</li> <li>c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;</li> </ol>

	<p>d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;</p> <p>e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;</p> <p>f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin voorzover gronden niet zijn voorzien van de aanduiding “volkstuin”;</p> <p>g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;</p> <p>h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;</p> <p>i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken met uitzondering van paardenbakken gelegen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak;</p> <p>j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;</p> <p>k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</p> <p>l. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;</p> <p>m. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;</p> <p>n. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.</p>
<p><b>Artikel 29 Algemene afwijkingsregels</b></p> <p>Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:</p> <p>a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;</p> <p>b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen en rotondes of de aansluiting van wegen onderling of het beloop van vaarwegen</p>	<p>Artikel 29 Algemene afwijkingsregels</p> <p>29.1 Ondergeschikte afwijkingen</p> <p>Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:</p> <p>a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;</p> <p>b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden</p>

<p>in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;</p> <p>c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;</p> <p>d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;</p> <p>e. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;</p> <p>f. het bepaalde in het plan en toestaan dat wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwtjes, en naar de aard daaraan gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;</li> <li>- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 15 m bedraagt.</li> </ul> <p>De onder a tot en met f genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;</li> <li>- het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>- de milieusituatie;</li> <li>- het uitzicht van woningen;</li> <li>- de verkeersveiligheid.</li> </ul>	<p>overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;</p> <p>c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;</p> <p>d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;</p> <p>e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fiets- en wandelpaden;</p> <p>f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;</p> <p>g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;</li> <li>2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;</li> </ol> <p>De onder a tot en met g genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;</li> <li>b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>c. de milieusituatie;</li> <li>d. de verkeersveiligheid;</li> <li>e. de archeologische en aardkundige waarden.</li> </ol> <p>29.2 Mantelzorg</p> <p>Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>b. het gebruik van een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;</li> <li>c. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning, zoals</li> </ol>
--	--

opgenomen in de bestemmingsregels, en extra bouwmogelijkheden bieden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg; mits:

1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;
3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;
5. de oppervlakte van een nieuw te bouwen bijgebouw, c.q. mantelzorgwoning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt,
6. het bebouwingspercentage van het achtererf ten hoogste 75% bedraagt;
7. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt.

### 29.3 Groepsaccommodaties

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde ten behoeve van het gebruik van een gebouw op de bestemming "Agrarisch met waarden" als groepsaccommodatie, met dien verstande dat:

- a. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- b. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet onevenredig beperkt;
- c. de activiteit landschappelijk goed is ingepast;
- d. de oppervlakte van de ruimten die voor de groepsaccommodatie worden gebruikt ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de groepsaccommodatie gesitueerd moet zijn in het hoofdgebouw, of een bestand daarmee functioneel samenhangend bijgebouw: nieuwbouw ten behoeve van de groeps-accommodatie is niet toegestaan;

	<p>f. ten behoeve van de groepsaccommodatie uitsluitend gedeelde sanitaire voorzieningen en gedeelde kookgelegenheid aanwezig mogen zijn.</p>
<p><b>Artikel 30 Algemene wijzigingsregels</b></p> <p>Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen en bouwwerken van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 4 m;</li> <li>b. in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke wordt geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen;</li> <li>c. ten behoeve van de vestiging van een seksinrichting binnen een bestaand hoofdgebouw binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' en 'Horeca', mits: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. er niet eerder een verzoek is gehonoreerd;</li> <li>2. de afstand tussen de seksinrichting en de dichtstbijzijnde woning van derde meer dan 25 m bedraagt;</li> <li>3. voor de bezoekers van de seksinrichting voldoende parkeergelegenheid op het terrein/erf behorende tot de seksinrichting aanwezig is;</li> <li>4. de seksinrichting aan de buitenzijde niet is/wordt uitgerust met opvallende (verlichte) reclameborden en – aanduidingen, die uit een oogpunt van</li> </ol> </li> </ol>	<p>30.1 Inleiding</p> <p>De in dit artikel genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</li> <li>• het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de milieusituatie;</li> <li>• het uitzicht van woningen;</li> <li>• de verkeersveiligheid.</li> </ul> <p>30.2 Archeologie</p> <p>30.2.1 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.</p> <p>30.2.2 Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.</p> <p>30.3 Kadeconstructiewerkzaamheden</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft de grens van de bestemming "Water" en de grens van de aangrenzende bestemmingen, alsmede het uitbreiden van de primaire bestemming "Waterkering", indien en voor zover dit noodzakelijk is in verband met het uitvoeren van kadeconstructiewerkzaamheden.</p> <p>30.4 Nutsvoorzieningen</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen voor wat betreft het bouwen van nutsvoorzieningen en de bestemming wijzigen in de bestemming</p>

<p>landschapsschoon niet aanvaardbaar zijn;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. de seksinrichting niet wordt uitgeoefend in de vorm van een raamprostitutiebedrijf;</li> <li>6. de wegen die naar de locatie van de seksinrichting leiden, geschikt zijn voor het verwerken van het verkeer van en naar de seksinrichting;</li> <li>7. de afstand tussen de seksinrichting en godshuizen en scholen meer dan 500 m bedraagt;</li> <li>8. de afstand tussen de seksinrichtingen en de grens van de bebouwde kom, als bedoeld in artikel 48 van het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer, meer dan 500 m bedraagt;</li> </ol> <p>d. ten behoeve van een zaadveredelingsbedrijf, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast voor zover de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'zaadveredelingsconcentratiegebied';</li> <li>2. voldaan wordt aan de bouwregels welke zijn opgenomen in artikel 3 ('Agrarisch met waarden') lid 3.2;</li> </ol> <p>e. ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies (ruimte voor ruimte regeling), met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het bebouwd oppervlak van het betreffende perceel moet verminderen door een netto afname van de bebouwing;</li> <li>2. de herstructurering van de te saneren locatie, inclusief de sloop van de bebouwing als genoemd in sub 1, zeker moeten zijn gesteld;</li> <li>3. er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de in sub 1 bedoelde bebouwing of functies, te realiseren;</li> <li>4. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemmingsregels van artikel 13 ('Tuin'), artikel 14 ('Verkeer') en artikel 17 ('Wonen') van overeenkomstige toepassing zijn;</li> </ol>	<p>"Bedrijf - Nutsvoorzieningen", waarbij de bij deze bestemming behorende regels van het moederplan van toepassing zijn.</p> <p>30.5 Verdeelstations en gemalen Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation of rioolgemaal mag worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 4 m</p> <p>30.6 Seksinrichting Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van een seksinrichting binnen een bestaand hoofdgebouw binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' en 'Horeca', mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. er niet eerder een verzoek is gehonoreerd;</li> <li>2. de afstand tussen de seksinrichting en de dichtstbijzijnde woning van derde meer dan 25 m bedraagt;</li> <li>3. voor de bezoekers van de seksinrichting voldoende parkeergelegenheid op het terrein/erf behorende tot de seksinrichting aanwezig is;</li> <li>4. de seksinrichting aan de buitenzijde niet is/wordt uitgerust met opvallende (verlichte) reclameborden en –aanduidingen, die uit een oogpunt van landschapsschoon niet aanvaardbaar zijn;</li> <li>5. de seksinrichting niet wordt uitgeoefend in de vorm van een raamprostitutiebedrijf;</li> <li>6. de wegen die naar de locatie van de seksinrichting leiden, geschikt zijn voor het verwerken van het verkeer van en naar de seksinrichting;</li> <li>7. de afstand tussen de seksinrichting en godshuizen en scholen meer dan 500 m bedraagt;</li> <li>8. de afstand tussen de seksinrichtingen en de grens van de bebouwde kom, als bedoeld in artikel 48 van het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer, meer dan 500 m bedraagt.</li> </ol> <p>30.7 Zaadveredeling</p>
--	---

<p>5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</li> <li>- het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>- de milieusituatie;</li> <li>- het uitzicht van woningen;</li> <li>- de verkeersveiligheid;</li> </ul> <p>f. ten behoeve van de nieuwvestiging van zaadveredelingsbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “wro-zone-wijzigingsgebied”, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. aan de gronden een bouwvlak wordt toegekend;</li> <li>2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</li> <li>- het landschaps- en bebouwingsbeeld;</li> <li>- de milieusituatie;</li> <li>- het uitzicht van woningen;</li> <li>- de verkeersveiligheid.</li> </ul> </li> </ol>	<p>Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van</p> <p>a. een zaadveredelingsbedrijf, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast voor zover de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘zaadveredelingsconcentratiegebied’;</li> <li>2. voldaan wordt aan de bouwregels welke zijn opgenomen in artikel 3 (‘Agrarisch met waarden’) lid 3.2;</li> </ol> <p>b. de nieuwvestiging van zaadveredelingsbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “wro-zone-wijzigingsgebied”, met dien verstande dat aan de gronden een bouwvlak wordt toegekend.</p> <p>30.8 Ruimte voor Ruimte</p> <p>Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies (ruimte voor ruimte regeling), met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het bebouwd oppervlak van het betreffende perceel moet verminderen door een netto afname van de bebouwing;</li> <li>2. de herstructurering van de te saneren locatie, inclusief de sloop van de bebouwing als genoemd in sub 1, zeker moeten zijn gesteld;</li> <li>3. er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de in sub 1 bedoelde bebouwing of functies, te realiseren;</li> <li>4. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemmingsregels van artikel 13 (‘Tuin’), artikel 14 (‘Verkeer’) en artikel 17 (‘Wonen’) van overeenkomstige toepassing zijn.</li> </ol>
	<p>Artikel 31 Algemene bouwregels</p> <p>31.1 Bestaande maten</p> <p>Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:</p>

- a. bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten, die minder bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

#### 31.2 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

#### 31.3 Kelders

Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;
- b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 meter bedraagt.

#### 31.4 Maximale bouwhoogte van gebouwen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:

- de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.