

Inhoud *Regels voorschriften*

	Inleidende regels	2
I		
	Artikel I Inleidende regel	2
	Artikel II Verwijzing	2
	artikel 1 Begrippensbepalingen	2
	artikel 2 Wijze van meten	7
	Bestemmingsregels	8
II		
	artikel 3 Agrarisch (A)	8
	artikel 4 Bedrijf (B)	8
	artikel 5 Groen (G)	10
	artikel 6 Horeca (H)	11
	artikel 7 Kantoor (K)	11
	artikel 8 Maatschappelijk (M)	12
	artikel 9 Tuin (T)	13
	artikel 10 Verkeer (V)	13
	artikel 11 Verkeer- en Verblijf (V-V)	14
	artikel 12 Water (WA)	14
	artikel 13 Wonen (W)	15
	Uit te werken bestemmingen	18
	artikel 14 Gemengd (GD-U)	18
	artikel 15 Wonen (W-U)	19
	Dubbelbestemmingen	22
	artikel 16 Leiding-Riool	22
	artikel 17 Waarde-Archeologie	22
	artikel 18 Waterstaat-Waterkering	23
	artikel 18a Woonschepen	23
	Algemene regels	24
III		
	artikel 19 Algemene Procedure <i>regels voorschriften</i>	24
	artikel 20 Ongeoorloofde wijze van bouwen	24
	artikel 21 Antidubbeltelbepaling	24
	artikel 22 Kampeerverbod	24
	artikel 23 Algemene gebruiksbe­paling	24
	artikel 24 Algemene <i>onthef­fingen</i>	25
	Overgangs- en slotregel­sbepaling	26
IV		
	artikel 25 Overgangsrecht	26
	artikel 25 Overgangsbepaling	26
	artikel 26 Slotregel	27
	artikel 26 Slotbepaling	27

I

Inleidende *regels*

Artikel I Inleidende regel

Van het bestemmingsplan “Zuidoostbeemster 1”:

- wordt de verbeelding herzien overeenkomstig de bij deze herziening behorende verbeelding met het nummer: 283478-01;
- worden de regels herzien overeenkomstig de ***vet en cursief*** gedrukte delen en de doorgehaalde delen zoals ingevoegd uit de regels van het bestemmingsplan “Zuidoostbeemster 1”.

Artikel II Verwijzing

Op dit bestemmingsplan zijn van toepassing de:

“Regels bestemmingsplan Zuidoostbeemster 1” voor zover die:

- zijn vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 december 2008;
- zijn goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 juli 2009.

artikel 1 Begrippensbepalingen

1. In deze ***regels voorschriften*** wordt verstaan onder:

a. het plan:

het Bestemmingsplan “Zuidoostbeemster I” van de gemeente Beemster;

b. de verbeelding:

de ***verbeelding***, met het nummer 101025-0022-01, van het bestemmingsplan “Zuidoostbeemster I” met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

c. aanbouw:

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

d. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, mits de exploitatie van deze bedrijven geheel of grotendeels gebonden is aan de bij het bedrijf behorende gronden;

e. bebouwing:

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

f. bebouwingspercentage:

een in de ***regels voorschriften*** aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

- g. bedrijfs- of dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
- h. beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis:**
het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- i. bestemmingsgrens:**
een op de **verbeelding** aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- j. bestemmingsvlak:**
een op de **verbeelding** aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- k. bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;
- l. bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- m. bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- n. bouwvlak:**
een op de **verbeelding** aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
- o. bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- p. dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- q. detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- s. dienstverlening:**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

- t. erker:**
een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa;
- u. garagebox:**
een ruimte bestemd voor de stalling van een auto of een ander voertuig;
- v. gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- w. glastuinbouwbedrijf:**
agrarische bedrijven gericht op het in kassen telen van groenten, fruit, bloemen, planten, vruchten of sierteeltgewassen mits de exploitatie van deze bedrijven geheel of grotendeels gebonden is aan de bij het bedrijf behorende gronden;
- x. hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op het gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwvlak kan worden aangemerkt en als zodanig voorziet in specifieke functies en ondersteunende voorzieningen voor de in het bouwvlak opgenomen zorg- en woonbestemming;
- y. horecabedrijf:**
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
- z. kampeermiddelen:**
- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- aa. kampeerterrein**
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- bb. kantoor**
het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden;
- cc. kas:**
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, fruit, bloemen, planten, vruchten of sierteeltgewassen;

dd. maatschappelijke voorzieningen:

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

ee. peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk op een opgehoogd terrein:
 - het niveau van dat opgehoogde terrein;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - de waterspiegel;

ff. prostitutie:

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

gg. raam-/straatprostitutie:

het op of aan de weg, vanachter een raam of op een andere voor publiek toegankelijke plaats door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie te bewegen, uit te nodigen dan wel aan te lokken;

hh. seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

ii. staat van horecatypen:

een staat, met verschillende typen van horecabedrijven, die deel uitmaakt van deze **regels voorschriften**;

jj. uitbouw:

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

kk. vrij beroep:

een beroep in verband met iemands individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen.

ll. woonschip:

1. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;
2. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1 in aanbouw;

3. een casco, dat tot een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1 kan worden opgebouwd;
4. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1 tot en met 3;

mm. zorgwoningen

wooneenheden bestemd voor zorgbehoevenden die in meer of mindere mate afhankelijk zijn van 24 uur per dag beschikbare zorg;

nn. zorgcentrum

(een gedeelte van) een gebouw bedoeld voor zorgeenheden, intramurale zorg (voorzieningen) en zorgondersteunende infrastructuur.

2. Waar in deze **regels voorschriften**— wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze ~~regels voorschriften~~ wordt als volgt gemeten:

1. **de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. **de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. **de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. **de (nok)hoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. **de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

II

Bestemmingsregels

artikel 3 Agrarisch (A)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de **verbeelding** voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. agrarische bedrijven;
 - b. ter plaatse van de aanduiding “glastuinbouwbedrijf” (gl), een glastuinbouwbedrijf met daaraan gerelateerde detailhandel, alsmede de in pandige opslag van kampeermiddelen;
 - c. waterlopen en waterpartijen;
 - d. bouwwerken.

Bouwregels voorschriften

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende **regels**:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende **regels**:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - b. de milieusituatie.

Gebruiksregels voorschriften

5. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 23 lid 1, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. gebruik als detailhandel van gronden met de aanduiding “glastuinbouwbedrijf” voor meer dan 320 m²;
 - b. opslag van kampeermiddelen elders dan in de gebouwen;
 - c. gebruik als opslag van kampeermiddelen van gronden met de aanduiding “glastuinbouwbedrijf” voor meer dan 3300 m²;
 - d. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen van welke soort dan ook, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - e. gebruik als kampeerterrein.

artikel 4 Bedrijf (B)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de **verbeelding** voor “Bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven binnen de milieucategorieën I en II;
 - b. bedrijven die wat betreft hun gevolgen voor de omgeving gelijk kunnen worden gesteld aan de onder sub a. genoemde bedrijven, met als voorwaarde dat geen sprake is van een hogere milieucategorie;
 - c. ter plaatse van de aanduiding “garagebedrijf” (ga), uitsluitend ten behoeve van een garagebedrijf;

- d. ter plaatse van de aanduiding “nutsvoorziening” (nu), bouwwerken ten behoeve het algemene nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van gasvoorzieningsbedrijven en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken; met de daarbij behorende:
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. straten en open terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwregels voorschriften

- 2. Voor het bouwen van de in lid 1 genoemde gebouwen gelden de volgende **regels**:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de **verbeelding** aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de bouw- en goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de **verbeelding** staat aangegeven;
 - c. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de **verbeelding** staat aangegeven;
 - d. ter plaatse van de aanduiding “nutsvoorziening” (nu) geldt een maximale hoogte van 3,5 m.
- 3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende **regels**:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan ter plaatse van de aanduiding “nutsvoorziening” (nu), waaronder vlaggenmasten, mag niet meer dan 8 m bedragen.

Nadere eisen

- 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de sociale veiligheid;
 - c. de milieusituatie;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ontheffing van de bouwregels voorschriften

- 5. Burgemeester en wethouders kunnen **ontheffing** verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a, en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de toegestane goothoogte binnen het bouwvlak;
 - c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de sociale veiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gebruiksregels voorschriften

- 6. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 23 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

Wijziging bestemming

7. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid 1 genoemde bestemming "Bedrijf" wijzigen in de bestemming "Wonen (uit te werken)" voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de **verbeelding** aangeduide "grens wijzigingsbevoegdheid".
8. Na wijziging is het bepaalde in artikel 15 "Wonen (uit te werken)" (WU) van toepassing op deze gronden.

Procedure bij ontheffing en wijziging

9. Bij het verlenen van **ontheffing** en het wijzigen als bedoeld in dit artikel wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 19 "Algemene Procedure **regels voorschriften**".

artikel 5 Groen (G)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de **verbeelding** voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplanting;
 - c. paden;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. waterlopen en waterpartijen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. maatschappelijke voorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf en een kinderboerderij, uitsluitend binnen het op de **verbeelding** voor "wg" (wijkgroen) aangewezen gebied;
 - h. verhardingen en parkeervoorzieningen ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen, met een maximum oppervlakte van 350 m²;
 - i. wonen bij ligplaatsen voor woonschepen, uitsluitend ter plaatse van de dubbelbestemming "Woonschepen";met de daarbij behorende bouwwerken.

Bouwregels voorschriften

2. Voor het bouwen gelden de volgende **regels**;
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden met de aanduiding "wg" (wijkgroen);
 - b. het bebouwde oppervlak ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 250 m²;
 - c. uitsluitend op of in de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Woonschepen" mag per ligplaats één gebouw worden gebouwd waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m² en de hoogte niet meer bedraagt dan 2,40 m.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende **regels**:
 - a. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 m bedragen, met uitzondering van gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Woonschepen" waar de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 1 m.

artikel 6 Horeca (H)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de **verbeelding** voor “Horeca” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen en bedrijven ten behoeve van horecavoorzieningen uitsluitend in de categorieën I, II en III zoals genoemd in de bij dit plan behorende “Staat van horecatypen”;met de daarbij behorende:
 - b. wegen en paden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. tuinen, erven en open terreinen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwregels voorschriften

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende **regels**:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de bouw- en goothoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de **verbeelding** staat aangegeven;
 - c. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de **verbeelding** staat aangegeven.
3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende **regels**:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Ontheffing van de bouwregels voorschriften

4. Burgemeester en wethouders kunnen **ontheffing** verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a. en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de toegestane goothoogte binnen het bouwvlak;
 - c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de sociale veiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Procedure bij ontheffing

5. Bij het verlenen van **ontheffing** als bedoeld in lid 4, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 19 “Algemene Procedure ~~regels voorschriften~~”.

artikel 7 Kantoor (K)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de **verbeelding** voor “kantoor” aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor, met de daarbij behorende:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
 - c. tuinen, erven en open terreinen.

- Bouwregels voorschriften**
2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen en
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende **regels**:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de **verbeelding** aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de **verbeelding** staat aangegeven;
 - c. het maximaal toegestane bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de **verbeelding** staat aangegeven.
 4. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m met uitzondering van:
 - a. erf- of terreinafscheiding, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - b. vlaggenmasten waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

artikel 8 Maatschappelijk (M)

- Bestemmingsomschrijving**
1. De op de **verbeelding** voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;met de daarbij behorende
 - b. wegen en paden;
 - c. parkeervoorzieningen, alsmede garageboxen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. water;
 - g. erven en open terreinen;
 - h. gebouwen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende **regels**:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de bouw- en goothoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de **verbeelding** staat aangegeven;
 - c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de **verbeelding** staat aangegeven.
 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende **regels**:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.
 4. **Ontheffing van de bouwregels voorschriften**
Burgemeester en wethouders kunnen **ontheffing** verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen binnen en buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de toegestane goothoogte binnen het bouwvlak;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de sociale veiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Procedure bij ontheffing

- 5. Bij het verlenen van **ontheffing** als bedoeld in dit artikel, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 19 “Algemene Procedure ~~regels voorschriften~~”.

artikel 9 Tuin (T)

Bestemmingsomschrijving

- 1. De op de **verbeelding** voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

Bouwregels voorschriften

- 2. Op deze gronden mogen uitsluitend erkers aan woningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- 3. een erker mag worden gebouwd met dien verstande, dat:
 - a. de diepte niet meer mag bedragen dan 1 m;
 - b. de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning.
- 4. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van:
 - a. erf- of terreinafscheidingen waarvan de hoogte 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m mag bedragen;
 - b. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

artikel 10 Verkeer (V)

Bestemmingsomschrijving

- 1. De op de **verbeelding** voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen waaronder begrepen de Zuidelijk bestaande uit 2 maal 1 rijstrook;
 - b. straten en paden;
 - c. bruggen en viaducten;
 - d. voet- en rijwielpaden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. water.

Bouwregels voorschriften

- 2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende **regels**:

- a. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;

artikel 11 Verkeer- en Verblijf (V-V)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de **verbeelding** voor "Verkeer en Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woonstraten en paden;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - g. water;
 - h. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de **verbeelding** "garageboxen".

Bouwregels voorschriften

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.
3. Voor het bouwen van garageboxen geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
4. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende **regels**;
 - a. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m²;
 - c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 5 m;
 - d. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
 - e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

artikel 12 Water (WA)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de **verbeelding** voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. waterberging;
 - b. waterhuishouding;
 - c. waterlopen;
 - d. ligplaatsen voor woonschepen, uitsluitend ter plaatse van de dubbelbestemming "Woonschepen";met de daarbijbehorende:
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

Bouwregels voorschriften

2. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

artikel 13 Wonen (W)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de **verbeelding** voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
 - b. een woonboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de **verbeelding** "woonboerderij" (wb);
 - c. kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de **verbeelding** "kampeerterrein" (ka);
 - d. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de **verbeelding** "garageboxen";met de daarbij behorende:
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. erven;
 - g. bouwwerken.

Bouwregels voorschriften

2. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende **regels**:
 - a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - b. de hoogte en goothoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan op de **verbeelding** staat aangegeven;
 - c. de uitwendige hoofdvorm van de onder lid 1 sub b genoemde woonboerderij, bepaald door goothoogte, nokhoogte, nokrichting en dakvorm, zoals deze was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, dient te worden gehandhaafd.
3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende **regels**:
 - a. bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
 - b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
4. Voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende **regels**:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 48 m²;
 - b. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - c. de dakhelling van een aan-, uitbouwen of bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30°;
5. Voor het bouwen van aan- of uitbouwen gelden de volgende **regels**:
 - a. aan- of uitbouwen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
 - b. aan- of uitbouwen mogen aan de zij- en achtergevel van de woning worden gebouwd, mits gebouwd op meer dan 1 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan;
 - c. aan- of uitbouwen mogen aan de achterzijde van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de achtergevel van de woning;
 - d. aan- of uitbouwen mogen aan de zijgevel van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de zijgevel van de woning en niet meer dan de maximale uitbouw achter de achtergevel van de woning;

- e. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m;
 - f. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
 - g. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- en uitbouwen mogen tot maximaal 3 m achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd;
6. De hoogte van garageboxen mag niet meer mag bedragen dan 3 m.
7. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende **regels**:
- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Oppervlakenorm

8. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning, waarbij voor de bijgebouwen een maximum geldt van 48 m².

Beroeps- en/ of bedrijfsuitoefening aan huis

9. Een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:
- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
 - c. het geen detailhandel of horeca betreft;
 - d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf;
 - e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

Nadere eisen

10. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:
- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeleid;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ontheffing van de bouwregels voorschriften

11. Burgemeester en wethouders kunnen **ontheffing** verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. voor een uitbreiding van het hoofdgebouw, uitsluitend als het een vrijstaande woning betreft, tot maximaal 3 meter diep aan de achterzijde van de woning of dieper indien de achtergevel van de naastgelegen hoofdgebouwen meer dan 3 meter diep zijn tot maximaal die diepte; na realisering van de uitbreiding is het bepaalde van lid 5 dan van toepassing op die nieuwe achtergevel.

Procedure bij ontheffing

12. Bij het verlenen van **ontheffing** als bedoeld in dit artikel, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 19 “Algemene Procedure ~~regels~~ ~~voorschriften~~”.

Uit te werken bestemmingen

artikel 14 Gemengd (GD-U)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de **verbeelding** voor "Gemengd" (GD-U) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. maatschappelijke voorzieningen;
 - c. dienstverlening;met de daarbij behorende;
 - d. tuinen en erven;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. water, groen- en speelvoorzieningen;
 - h. paden en open terreinen;
 - i. bouwwerken.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

Algemeen

- a. op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. de gronden mogen voor niet meer dan 60% worden bebouwd.

Woningen

Woningen mogen zowel grondgebonden als gestapeld worden gebouwd.

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende **regels**;

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- c. de woningen dienen van een kap te worden voorzien waarvan de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60°;

Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening

Voor het bouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening gelden de volgende **regels**;

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- c. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- d. ingeval een gebouw plat wordt afgedekt geldt een bouwhoogte van 9 m.

Bouw- en aanlegverbod

3. Zolang en voor zover een uitwerking als bedoeld in dit artikel niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken niet worden gebouwd en werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

Ontheffing bouw- en aanlegverbod

4. Burgemeester en wethouders kunnen **ontheffing** verlenen van het voorlopig bouw- en aanlegverbod als bedoeld in lid 3 onder de voorwaarde dat:

- a. het bouwplan, c.q. deze werken, geen bouwwerken in overeenstemming zijn met het ontwerpuitwerkingsplan dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een vastgestelde uitwerking of een ontwerp daarvoor, en
- b. van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard, dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Procedure bij uitwerking en ontheffing

- 5. Op de voorbereiding van een besluit tot ~~uitwerking op grond van deze bestemming of~~ het verlenen van **ontheffing** als bedoeld in lid 4 wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 19 “Algemene procedure ~~regels voorschriften~~”.

Gebruiksregels voorschriften

- 6. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 23 “Algemene gebruiks **regels**” wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

artikel 15 Wonen (W-U)

Bestemmingsomschrijving

- 1. De op de **verbeelding** voor “Wonen (W-U)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
 - b. een zorgcentrum, ter plaatse van de aanduiding "zorgcentrum" (zc) op de kaart, bestaande uit 24 intramurale plaatsen, zorgondersteunende infrastructuur, maatschappelijke voorzieningen en woningen;
 - c. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding “dienstverlening“ (dv) op de kaart, met een maximum van 500 m² per vestiging tot een maximum van 1000 m² in het gehele als “dv” aangeduide gebied;
 met de daarbijbehorende:
 - d. tuinen, erven en terreinen;
 - e. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen, al of niet ondergronds;
 - h. speelvoorzieningen;
 - i. waterlopen en waterpartijen;
 - j. bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Uitwerkingsregels

- 2. De bestemming “Wonen (W-U)” bestaat uit twee categorieën;
 - a. W-U-1;
 - b. W-U-2.

per categorie geldt een gemiddeld aantal woningen per hectare en een maximum aantal woningen. Deze aantallen zijn;

- c. W-U-1: ~~29~~ 32 woningen gemiddeld per hectare met een maximum van ~~620~~ 700 woningen binnen deze categorie;
- d. W-U-2: 17 woningen gemiddeld per hectare met een maximum van 120 woningen binnen deze categorie.

3. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

W-U-1

Binnen de categorie W-U-1 mogen grondgebonden woningen, gestapelde woningen en een zorgcentrum worden gebouwd. Binnen het gebied met de aanduiding "zorgcentrum" (zc) zijn ~~30~~ 140 gestapelde woningen toegestaan. Voor het overige geldt dat het percentage gestapelde woningen niet meer mag bedragen dan 25% per bestemmingsvlak.

Voor het bouwen van de grondgebonden **en gestapelde** woningen gelden de volgende **regels**;

- a. de woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met uitzondering van woningen in de linten waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- c. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

~~Voor het bouwen van gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen;~~

- ~~e. de gebouwen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen met een kapverdieping;~~
- ~~f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;~~
- ~~g. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 14,5 meter;~~
- ~~h. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.~~

Voor het bouwen van het gestapelde zorgcentrum gelden de volgende **regels**;

- ~~i. het gebouw bestaat uit maximaal 35 bouwlagen en een kapverdieping;~~
- ~~j. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 13 m;~~
- ~~k. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 11 14,5 m met uitzondering van 10% van het oppervlakte van het gebouw waar de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 17,5 m;~~
- ~~l. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.~~

W-U-2

Binnen de categorie W-U-2 mogen grondgebonden woningen en gestapelde woningen worden gebouwd.

Voor het bouwen van de woningen gelden de volgende **regels**;

- m. ingeval het terrein waarop de woning wordt gebouwd geheel of gedeeltelijk is opgehoogd geldt dat de hoogte wordt gemeten vanaf het niveau van het opgehoogde terrein;
- n. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met uitzondering van woningen in de linten die waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- o. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- p. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

Beroeps- en/ of bedrijfsuitoefening aan huis

4. Een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:
- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
 - c. het geen detailhandel of horeca betreft;

- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

Voorlopig bouw- en aanlegverbod

- 5. Zolang en voor zover een uitwerking als bedoeld in dit artikel niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken niet worden gebouwd en werken, geen bouwwerken zijnde alsmede werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

Ontheffing voorlopig bouw- en aanlegverbod

- 6. Burgemeester en wethouders kunnen **ontheffing** verlenen van het voorlopig bouw- en aanlegverbod als bedoeld in lid 4, onder de voorwaarde dat:
 - a. het bouwplan, c.q. deze werken, geen bouwwerken in overeenstemming zijn met het ontwerpuitwerkingsplan dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een vastgestelde uitwerking of een ontwerp daarvoor, en;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard, dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Procedure bij uitwerking en ontheffing

- 7. Op de voorbereiding van een besluit tot ~~uitwerking op grond van deze bestemming of~~ het verlenen van **ontheffing** als bedoeld in dit artikel wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 19 "Algemene procedure **regels voorschriften**".

Dubbelbestemmingen

artikel 16 Leiding-Riool

Bestemmingsomschrijving

1. De op de **verbeelding** voor leiding-riool aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. leiding-riool;
 - b. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de **verbeelding**;

Bouwregels voorschriften

2. Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de leiding-riool.

Voor het bouwen ten behoeve de overige bestemmingen geldt dat dit;

- a. geschiedt overeenkomstig de bouw**regels voorschriften** van de desbetreffende bestemming;
- b. niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de leiding-riool;
- c. geen negatieve invloed heeft op de bestaande leiding-riool;
- d. alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de leiding-riool.

artikel 17 Waarde-Archeologie

Bestemmingsomschrijving

1. De op de kaart voor "Waarde-Archeologie" aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 5 (Groen), 8 (Maatschappelijk), 9 (Tuin), 11 (Verkeer – Vervoer), 12 (Water), 13 (Wonen), 15 (Wonen (uit te werken)) en 18 (Waterstaat-Waterkering), tevens bestemd voor het behoud en/of het herstel van de aldaar voorkomende archeologische waarden.

Onderzoeksverplichting

2. Alvorens een beslissing te nemen omtrent de verlening van een bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet en/of een **ontheffing** als bedoeld in de artikelen 15, 17, of 19 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) binnen de in lid 1 bedoelde gronden kan het college van burgemeester en wethouders in het belang van behoud van archeologisch erfgoed de aanvrager verplichten een rapport te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Voorwaarden aan bouwvergunning en/of ontheffing

3. Voor zover het oprichten van de in lid 2 bedoelde bouwwerken en/of **ontheffing** kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen burgemeester en wethouders de volgende **regels voorschriften** aan de bouwvergunning en/of **ontheffing** verbinden:
 - a. voorwaarden stellen tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. voorwaarden stellen tot het doen of laten doen van opgravingen, of
 - c. voorwaarden stellen om de oprichting van het bouwwerk of de uitvoering van werken te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

Adviesvereiste

4. Alvorens een beslissing te nemen omtrent de verlening van een bouwvergunning en/of **ontheffing** met betrekking tot gronden als bedoeld in lid 1 vraagt het college van burgemeester en wethouders advies aan welstands- en monumentencommissie Waterland van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland.

artikel 18 Waterstaat-Waterkering

Bestemmingsomschrijving

1. De op de **verbeelding** voor “Waterstaat-Waterkering” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. waterstaatsdoeleinden;
 - b. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de **verbeelding**;

Bouwregels ~~voorschriften~~

2. Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve waterstaatsdoeleinden.

Voor het bouwen ten behoeve van waterstaatsdoeleinden geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 2 m;

Voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen geldt dat dit;

- a. geschiedt overeenkomstig de bouw**regels ~~voorschriften~~** van de desbetreffende bestemming;
- b. niet ten koste gaat van het gebruik van de gronden als waterstaatsdoeleinden;
- c. alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de gronden die zijn aangewezen voor waterstaatsdoeleinden.

artikel 18a Woonschepen

Bestemmingsomschrijving

1. De op de **verbeelding** voor woonschepen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. ligplaatsen voor woonschepen;
 - b. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de **verbeelding**.

Bouwregels ~~voorschriften~~

2. Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemmingen “Water” en “Groen”.

Ontheffing van bebouwingsregels ~~voorschriften~~

3. Burgemeester en Wethouders kunnen **ontheffing** verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken ten behoeve van de woonschepen mits;
 - a. hiertegen geen waterstaatkundige bezwaren bestaan;
 - b. ingeval van een bijgebouw, bergruimte aan boord ontbreekt;
 - c. de hoogte van een bijgebouw niet meer bedraagt dan 2.40 meter;
 - d. het oppervlakte van het bijgebouw niet groter is dan 6 m²;
 - e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedraagt dan 1 meter.

Procedure bij **ontheffing**

4. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van **ontheffing** als bedoeld in dit artikel wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 19 “Algemene procedure**regels ~~voorschriften~~**”.

III Algemene regels

artikel 19 Algemene Procedureregels voorschriften

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van **ontheffing**, wijziging of uitwerking van het bestemmingsplan als bedoeld in deze ~~regels voorschriften~~ is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing zoals omschreven in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

artikel 20 Ongeoorloofde wijze van bouwen

Het is verboden op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de ~~regels voorschriften~~ zou overeenstemmen, of voor zover reeds aldaar een afwijking van de ~~regels voorschriften~~ bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

artikel 21 Antidubbelbepaling

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

artikel 22 Kampeerverbod

Het is verboden op de in dit plan begrepen gronden te kamperen dan wel een kampeerterrein te houden of te laten houden met uitzondering van de gronden met de aanduiding "ka".

artikel 23 Algemene gebruiksbeperking

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te doen of laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en onbebouwde gronden als:
 - a. seksinrichting en/of raam- en straatprostitutie;
 - b. opslagplaats voor vaten en kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen, grond- en baggerspecie;
 - c. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen.
3. Burgemeester en wethouders verlenen **ontheffing** van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

artikel 24 Algemene *ontheffingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ***ontheffing*** verlenen van het in het plan bepaalde voor:

1. de bouw van utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, gemalen, gasdruk-regel- en meetstations, telecommunicatievoorzieningen en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² mag bedragen en de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
2. het plaatsen van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in alle openbare ruimten, met dien verstande dat de hoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen;
3. 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;
4. het afwijken van de voorgeschreven goot- en nokhoogte met ten hoogste 0,5 m.

IV Overgangs- en slotregelsbepaling

artikel 25 Overgangsrecht

Bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Gebruik

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

artikel 25 Overgangsbepaling

Bouwen

- ~~1. Een bouwwerk dat afwijkt van dit plan en dat hetzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan is of wordt opgericht, hetzij na dit tijdstip is of wordt opgericht met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot en behoudens ontgeendelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;~~
 - ~~b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, geheel worden vernieuwd of veranderd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet zou zijn toegestaan, mits de bouwaanvraag is ingediend binnen 3 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan;~~
 - ~~c. tot niet meer dan 15% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten~~

~~aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikellid – zijn bepaald.~~

Gebruik

- ~~2.a. Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan, behoudens het in dit artikellid bepaalde en dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het verbod in dit plan tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen van dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.~~
- ~~2.b. Het bepaalde in dit lid onder a, is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot daargenoemde tijdstip geldende bestemmingsplan, mits het gemeentebestuur hiervan redelijkerwijs op de hoogte heeft kunnen zijn en daartegen ook tijdig is opgetreden.~~

artikel 26 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:
"Regels bestemmingsplan 1^e Partiële herziening Zuidoostbeemster I".

~~**artikel 26 Slotbepaling**~~

- ~~— Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
— "Voorschriften bestemmingsplan Zuidoostbeemster I".~~