

# REGELS

## INHOUDSOPGAVE

blz

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b> .....	1
Artikel 1	Begrippen.....	1
Artikel 2	Wijze van meten.....	4
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b> .....	5
Artikel 3	Agrarisch - Natuurontwikkeling.....	5
Artikel 4	Groen.....	6
Artikel 5	Tuin.....	6
Artikel 6	Verkeer.....	7
Artikel 7	Wonen.....	7
Artikel 8	Waarde - Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming).....	9
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming).....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS EN SLOTREGEL</b> .....	11
Artikel 10	Anti-dubbeltelling.....	11
Artikel 11	Algemene bouwregels.....	11
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels.....	11
Artikel 13	Slotregel.....	12

## **HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 Plan**

Het bestemmingsplan Jaagkade 5 – Koogerweg 1 – Idenslaan, van de gemeente Bergen (NH).

#### **1.2 Bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

#### **1.3 Aan- en uitbouw**

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd (deel van het) gebouw dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.4 Aan-huis-gebonden beroep**

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, niet zijnde thuisprostitutie, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

#### **1.5 Aanduiding**

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

#### **1.6 Aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.7 Achtererf**

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw, niet zijnde gronden met de bestemming Tuin, gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan.

#### **1.8 Agrarisch bedrijf**

Een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten d.m.v. het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond (waaronder ook paardenfokkerij wordt verstaan).

#### **1.9 Archeologisch deskundige**

Een deskundige met opgravingsbevoegdheid of met gekwalificeerde kennis op het gebied van de archeologie.

#### **1.10 Archeologisch onderzoek**

Onderzoek verricht door of namens een desbetreffende dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

#### **1.11 Archeologische waarde**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen in de bodem en uit het verleden.

#### **1.12 Bebouwing**

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

#### **1.13 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.14 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.15 Bijgebouw**

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw.

#### **1.16 Bouwen**

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

#### **1.17 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

#### **1.18 Bouwperceel**

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

#### **1.19 Bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

#### **1.20 Bouwvlak**

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

#### **1.21 Bouwwerk**

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

#### **1.22 Cultuurhistorische waarde**

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

#### **1.23 Dakkapel**

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

#### **1.24 Dakoverstek**

De breedte van de dakrand (inclusief de goot) welke zich buiten de verticale projectie van de gevel bevindt.

#### **1.25 Gebouw**

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

#### **1.26 Hoofdgebouw**

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### **1.27 Kap**

Een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

#### **1.28 Kelder**

Dat gedeelte van een gebouw dat onder de grond (onder het maaiveld) is gelegen.

### **1.29 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, niet zijnde thuisprostitutie, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### **1.30 Mantelzorg**

Langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulp-behoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

### **1.31 Natuurwaarde**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

### **1.32 Nutsvoorzieningen**

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling.

### **1.33 Overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

### **1.34 Paardenbak**

Een door middel van een afscheiding van een perceel afgezonderd stuk grond kennelijk ingericht en bedoeld voor het africhten en/of trainen van paarden, meestal als uitloop van een stal.

### **1.35 Peil**

Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: De hoogte van de weg.

In andere gevallen en voor bouwwerken geen gebouw zijnde: De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **1.36 Voorgevel**

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

### **1.37 Waterkering**

Waterstaatswerken en beschermingszones van de primaire waterkeringen.  
Samenvallende bestemmingen zijn ondergeschikt.

### **1.38 Woning**

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

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    Afstand**

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2    De bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3    Breedte, lengte en diepte van een gebouw**

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

### **2.4    Dakoverstek**

Tussen de verticale projectie van de buitenzijde van de gevel en de buitenzijde van de dakoverstek.

### **2.5    De goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.6    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. Indien de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken meer bedraagt dan 1 meter, dient het meerdere te worden meegerekend in de oppervlakte. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet meegerekend.

### **2.7    Meten**

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

### Artikel 3 Agrarisch–Natuurontwikkeling (A–NO)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Agrarisch–Natuurontwikkeling (A–NO) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf;
  - b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, water ten behoeve van wateraanvoer en –afvoer, waterberging en sierwater;
- alsmede voor:
- c. archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 8;
  - d. behoud, herstel en ontwikkeling van:
    - de aan het open landschap gebonden natuurwaarden in de vorm van weidevogels (inclusief goudplevieren), lepelaars en overwinterende eenden, ganzen en zwanen;
    - de aan het grote waterareaal en de grote oeverlengte gebonden natuurwaarden in de vorm van vissen, amfibieën en oever- en waterplanten;
    - de natuurwaarden in de vorm van botanische soortenrijkdom vanwege het aan de oppervlakte komen van zout en zoet kwelwater en de aanwezigheid van voedselarme tot matig voedselrijke graslanden;
    - de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen in de vorm van kenmerkende kavelpatronen en watergangen;
    - de aanwezige aardkundige waarden en overig reliëf.

De gronden zijn mede bestemd voor de nevenfunctie agrarisch natuur- en landschapsbeheer.

#### 3.2 Bouwregels

Op de gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding –bg: geen bijgebouw toegestaan;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen;
- c. paardenbakken en tredmolens zijn niet toegestaan.

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

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharderen van paden, wegen, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiing.

Het verbod is niet van toepassing indien de werken en werkzaamheden normal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen.

## Artikel 4 Groen (G)

### Bestemmingsomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groen (G) zijn bestemd voor:
  - a. groenvoorzieningen, beplantingen, water, grondophoging, in- en uitritten; alsmede voor:
  - b. ter plaatse van de specifieke vorm van groen – duinrel: behoud, bescherming en aanleg duinrel.
  - c. archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 8.  
met dien verstande dat:
  - d. ter plaatse van de specifieke vorm van groen – weide geen opgaande beplanting hoger dan 1 m is toegestaan.

### Bouwregels

2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:  
gebouwen, nutsvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen van ten hoogste 1 m.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende regels:  
*gebouwen en overkappingen*
  - a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
  - b. het bebouwingsoppervlak mag ten hoogste bedragen:
    - ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – schuur: 50 m<sup>2</sup>;
  - c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 en respectievelijk 5 m.
  - d. dakkapellen, gevelopbouwen en dakopbouwen zijn niet toegestaan.

### Specifieke gebruiksregels

4. Het is niet toegestaan om een schuur te gebruiken voor bewoning.

## Artikel 5 Tuin (T)

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en parkeren behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; alsmede voor:
- b. archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 8.

### 5.2 Bouwregels

Op de gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding –bg: geen bijgebouw toegestaan;
- b. de hoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

### 5.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2 ten behoeve van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. de diepte van aan- en uitbouwen ten hoogste 1,5 m mag bedragen gemeten vanuit de voor- en/of zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw bij vrijstaande woningen ten hoogste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;



- c. de lengte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel ten hoogste 50% mag bedragen van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast door het verlenen van de omgevingsvergunning.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Het is niet toegestaan om:

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben voor paardenbakken en (mest)opslag;
- b. gronden te gebruiken als erf.

### **Artikel 6 Verkeer (V)**

#### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

#### **6.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 m.

### **Artikel 7 Wonen (W)**

#### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

alsmede voor:

- b. archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 8;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

Onder de uitoefening van aanhuisgebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van aanhuisgebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aanhuisgebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van de aan huis gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel.

#### **7.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;

- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van paardenbakken, bouwwerken voor mestopslag, tredmolens en lichtmasten.

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende regels:

*hoofdgebouwen*

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag ten hoogste bedragen:
  - ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - a: 120 m<sup>2</sup>;
  - ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - b: 150 m<sup>2</sup>;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 8,5 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub d. mag de maximale goothoogte van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding (sba-b) over een oppervlak van 50 m<sup>2</sup>, 7 m bedragen;
- f. de voorgevel moet in of mag maximaal 2 m achter de voorgevellijn van het bouwvlak worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding -bg: geen bijgebouwen toegestaan.

*aan- en uitbouwen, bijgebouwen, kelders en overkappingen*

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m te bedragen; vrijstaande bijgebouwen mogen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
- d. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub i. en j. mag de oppervlakte van een (vrijstaand) bijgebouw aan Jaagkade 5 ten hoogste 150 m<sup>2</sup>;
- f. in afwijking van het bepaalde onder sub i. mag de oppervlakte van een bijgebouw aan Koogerweg 1 ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. Aan Koogerweg 1 mag pas een nieuw bijgebouw worden gebouwd nadat het bewoonde bijgebouw met de specifieke bouwaanduiding bb is gesloopt.
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m, tenzij anders aangeduid;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen, tenzij anders aangeduid;
- j. in afwijking van het bepaalde onder sub o. mag aan Koogerweg 1 de goot- en bouwhoogte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> van het bouwgebouw niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 en 8 m;
- k. bijgebouwen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen;
- l. bij een platte afdekking mogen de maximale hoogten, zoals bepaald in sub m. worden overschreden ten behoeve van lichtkappen met een oppervlakte van ten hoogste 1/3 van de oppervlakte van het dakvlak en tot een hoogte van 0,5 m;
- m. kelders mogen gebouwd onder het op de plankaart aangegeven bouwvlak van het hoofdgebouw en eventuele aanbouwen.

*bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m;
- b. zwembaden dienen op een afstand van ten minste 5 m tot de perceelgrenzen te worden gesitueerd;
- c. zwembaden dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- d. de oppervlakte van een zwembad mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. de bouwhoogte van zwembaden mag niet meer bedragen dan 50 cm;

- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

Het is niet toegestaan om:

- a. gebouwen en/of erven van woningen aan de Idenslaan in gebruik te nemen/hebben voor het stallen van paarden en mestopslag;
- b. vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning en recreatief nachtverblijf.

### **7.4 Voorwaardelijke verplichting**

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen aan de Idenslaan wordt slechts verleend indien bij de aanvraag is aangetoond dat opstallen zijn gesloopt, onder de volgende voorwaarden:

- Nadat aan Jaagkade 5 alle opstallen, uitgezonderd de bestaande (bedrijfs)woning, zijn gesloopt kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van twee woningen aan de Idenslaan.
- Nadat aan Koogerweg 1 alle opstallen, uitgezonderd de bestaande woning en het bewoonde bijgebouw met het adres Koogerweg 1Z1, zijn gesloopt kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van twee woningen aan de Idenslaan.

Nadat aan Koogerweg 1 het bewoonde bijgebouw met de aanduiding –bg met het adres Koogerweg 1Z1 is gesloopt kan er een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van een nieuw bijgebouw groter dan 70 m<sup>2</sup> op het perceel Koogerweg 1, dat op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak Wonen dient te worden geplaatst.

## **Artikel 8 Waarde – Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

### **8.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels;

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) geldt dat bouwwerken zijn toegestaan:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding “regime 2” met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding “regime 3” met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

*Afwijken met omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

*Geen archeologische waarden*

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

*Overige waarden*

De omgevingsvergunning wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a. bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

#### **8.4 Aanlegvergunning**

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding “regime 2” zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden met een grotere planomvang dan 50 m<sup>2</sup> uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking, zoals in lid 8.3, is verleend;
- b. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding “regime 3” zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden met een grotere planomvang dan 500 m<sup>2</sup> uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking, zoals in lid 8.3, is verleend;
- b. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod is niet van toepassing indien de werken en werkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen.

#### *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

## **Artikel 9 Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)**

### **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Waterkeringen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s);
- b. bij deze bestemming behorende waterstaatkundige voorzieningen.

## **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS EN SLOTREGEL**

### **Artikel 10 Anti-dubbelregel**

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

### **Artikel 11 Algemene bouwregels**

#### *Overschrijding bouwgrenzen*

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, dakoverstekken, funderingen, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup>;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

### **Artikel 12 Algemene wijzigingsregels**

#### *Maten en bouwgrenzen*

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- c. de vlakken met de bestemming Verkeer (V) te verleggen indien dat tot een betere ontsluiting leidt.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. er sprake moet zijn van een tijdelijke woonbehoefte;
- b. de mantelzorg noodzakelijk is waaromtrent advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijk deskundige;
- c. de bereikbaarheid van algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen voor hulpdiensten gewaarborgd moet blijven;

- d. er geen sprake mag zijn van aantasting van de belangen van (agrarische) bedrijven en er geen afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing (agrarische bedrijfsvoering);
- e. de realisering van de tijdelijke woonruimte in een bijgebouw of aan- of uitbouw of bijgebouw moet mogelijk en aanvaardbaar zijn inzake milieuhygiëne en brandveiligheid;
- f. de (bouw)regels omtrent de toegestane oppervlakte aan erfbebouwing binnen de verschillende bestemmingen onverkort van toepassing blijft;
- g. na beëindiging van de mantelzorg moet de aan- of uitbouw of het bijgebouw in de staat van een bijgebouw worden teruggebracht.

### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Jaagkade 5 – Koogerweg 1 – Idenslaan, Bergen NH