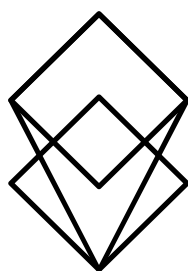




# PLANREGELS

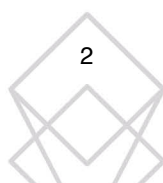
HEEREWEG 128, SCHOORL



# PLANREGELS

## HEEREWEG 128, SCHOORL

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| <b>Projectnummer:</b> | NL.IMRO.0373.BPG04017Heerewg128-B001 |
| <b>Projecttype:</b>   | Planregels                           |
| <b>Status:</b>        | Vastgesteld                          |
| <b>Datum:</b>         | 09-05-2024                           |



## **Regels**

### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| Artikel 1 | Begrippen       |
| Artikel 2 | Wijze van meten |

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

|           |                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------|
| Artikel 3 | Groen                                                      |
| Artikel 4 | Tuin                                                       |
| Artikel 5 | Verkeer                                                    |
| Artikel 6 | Wonen - 2                                                  |
| Artikel 7 | Waarde - Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) |

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| Artikel 8  | Anti-dubbeltelregel                 |
| Artikel 9  | Bestaande afstanden en andere maten |
| Artikel 10 | Hoogteaanduidingen                  |
| Artikel 11 | Percentages                         |
| Artikel 12 | Overschrijding bouwgrenzen          |
| Artikel 13 | Algemene ontheffingsregels          |
| Artikel 14 | Algemene wijzigingsbepalingen       |
| Artikel 15 | Werking wettelijke regelingen       |

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen**

|            |                |
|------------|----------------|
| Artikel 16 | Overgangsrecht |
| Artikel 17 | Slotregel      |

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1 Plan**

Het bestemmingsplan Heereweg 128, 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 en de activiteiten door de bewoner van de woning worden uitgeoefend.

#### **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 certificeringssysteem beschikt. Uitvoerders van archeologische werkzaamheden moeten beschikken over een certificaat voor archeologische werkzaamheden zoals geregeld in de Erfgoedwet.

### **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**

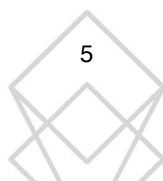
De grens van een bouwperceel.

### **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 Cultuurhistorisch deskundige**

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake cultuurhistorie.

## **1.23 Cultuurhistorische waarde**

De waarde van een object of terrein, die is ontstaan door menselijke activiteit in het verleden en die daardoor kenmerkend of typerend is voor een bepaald tijdvak.

## **1.24 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.

## **1.25 Dakoverstek**

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

## **1.26 Gebouw**

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

## **1.27 Hoofdgebouw**

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

## **1.28 Kap**

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

## **1.29 Kelder**

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

## **1.30 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, niet zijnde thuisprostitutie, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

## **1.31 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

Voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

### **1.32 Mantelzorg**

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

### **1.33 Natuurwaarde**

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

### **1.34 Nutsvoorzieningen**

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

### **1.35 Overkapping**

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

### **1.36 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.

### **1.37 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.

### **1.38 Sociale koopwoning**

Een woning waarbij de in de Doelgroepenverordening Bergen 2020 van de gemeente Bergen (NH.) of diens rechtsopvolger gestelde regels voor "sociale koopwoning" van toepassing zijn.

### **1.39 Stolp**

Gebouwtype dat typerend is voor Noord-Holland. De stolp heeft een kenmerkende vierkante of rechthoekige basisvorm van één bouwlaag met lage goot rondom met daarboven een hoog opgaand piramidedak. De hoofdvorm wordt in de meeste gevallen bepaald door een compacte groepering van woon- en stalruimten rondom het 'vierkant', de hoofddraagconstructie.

### **1.40 Voorgevel**

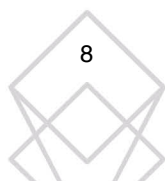
De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

### **1.41 Waterkering**

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

## 1.42 Woning

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



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **1      De breedte, lengte en diepte van een gebouw**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### **2      De oppervlakte van een gebouw**

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels of indien het een scheidsmuur betreft het hart van de scheidsmuren. Indien de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken meer bedraagt dan 1 m, dient het meerdere te worden meegerekend in de oppervlakte. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet meegerekend.

### **3      De inhoud van een gebouw**

tussen het afgewerkte maaiveld of, indien het gebouw direct aan de weg grenst, de hoogte van de kruin van de weg, de buitenzijde van de gevels en/of indien het een scheidsmuur betreft het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen, exclusief van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten en exclusief vergunningsvrije bouwwerken.

### **4      De goot (- of boeibord)hoogte van een gebouw**

tussen de horizontale snijlijn van elk dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren en:

- a      voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b      in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het direct aan de gevels grenzende aansluitende afgewerkte maaiveld;

indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 2/3), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

### **5      De bouwhoogte van een gebouw**

tussen het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftkokers, trappenhuisen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, niet zijnde dakterrasafscheidings, en:

- a      voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b      in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het direct aan de gevels grenzende aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **6      De bouwhoogte van een ander bouwwerk/bouwwerk, geen gebouw zijnde**

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld dan wel het waterniveau ingeval het bouwwerk boven water wordt gebouwd; bij constructies worden de onderdelen in verticale stand meegerekend.

### **7      Afstanden**

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

## **8 De dakhelling**

langs (ieder punt van) het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

## **9 Dakoverstek**

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

## **10 Bedrijfsvloeroppervlakte**

de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de binnenzijde van de scheidsmuren die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, met uitzondering van ruimten voor verticaal verkeer, ruimten voor gebouwinstallaties, dragende binnenmuren, vrijstaande draagconstructies en delen van vloeren waarboven de vrije hoogte lager is dan 1,5 m.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de kaart aangewezen voor Groen (G) zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen
- b. groenvoorzieningen
- c. beplantingen
- d. speelvoorzieningen
- e. parken
- f. voet- en fietspaden
- g. in- en uitritten
- h. bermen en bermsloten

alsmede voor:

- i. ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van groen - groensingel (sg-grs): behoud, bescherming en aanleg groen.
- j. ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van groen - groensingel (sg-grs): ter hoogte van de aanduiding maatvoering geldt een maximale hoogte van 0,80 m voor beplantingen ten behoeve van de verkeersveiligheid.
- k. archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 7.

#### **3.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, nutsgebouwen en hagen worden gebouwd met een maximale hoogte van 2,5 m en 9 m voor lantaarnpalen. Paardenbakken, bouwwerken ten behoeve van mestopslag, tredmolens en lichtmasten ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan.

#### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

##### *3.3.1 Voorwaardelijke verplichting*

De gronden binnen de bestemming "Groen" aangeduid met de specifieke gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' mogen enkel in gebruik genomen worden indien de boomsingel zoals oorspronkelijk aanwezig gehandhaaft blijft of wordt hersteld in verband met privacy van naastgelegen percelen. Tevens dient bij beplanting rekening te worden gehouden met aanwezige dieren op de naastgelegen percelen.

#### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemmingen Tuin, Wonen-1 en Wonen-2, indien in het kader van een verzoek om additionele gronduitgifte positief is beslist. Door de wijziging mogen geen woningen worden toegevoegd en mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

## **Artikel 4      Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de kaart aangewezen voor Tuin (T) zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

alsmede voor:

- b. archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 7.

### **4.2 Bouwregels**

Op de gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan alsmede bestaande gebouwen, met uitzondering van paardenbakken, bouwwerken voor mestopslag, tredmolens en onoverdekte zwembaden.

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

- a. de hoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en perceelafscheidings op zijerven grenzend aan wegen ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat:
  - de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
  - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn, die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, minder dan 5 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m moet bedragen;
  - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens tussen de 5 en 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 m moet bedragen;
  - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 m moet bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

### **4.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 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 diepte van aan- en uitbouwen bij niet vrijstaande woningen ten hoogste 1 m mag bedragen gemeten vanuit de voor- en/of zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. 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;
- d. de breedte van aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw bij niet-vrij- staande woningen ten hoogste 60% van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
- e. de lengte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel ten hoogste 50% mag bedragen van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- f. de lengte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel bij niet-vrijstaande woningen ten hoogste 60% mag bedragen van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;

- h. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast door het verlenen van de omgevingsvergunning.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het maken van een verbinding tussen een bestaand gebouw in de voortuin en het hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast door het verlenen van de ontheffing;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden om gronden in gebruik te nemen/hebben of te laten gebruiken voor paardenbakken en mestopslag.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming "Wonen-2" ten behoeve van het projecteren van nieuwe bouwvlakken met de bestemming "Wonen-2" en het verplaatsen, aanpassen of vergroten van bestaande bouwvlakken binnen de bestemming "Wonen-2" met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwvlakken mogen een maximale breedte en diepte hebben van 15 m;
- b. de afstand van bouwvlakken tot de zijdelingse perceelgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen;
- c. de afstand tussen bouwvlakken en de aangrenzende wegen wordt afgestemd op de afstand van omliggende bouwvlakken tot aangrenzende wegen;
- d. een nieuw te projecteren bouwvlak dient te passen binnen het bebouwingspatroon en het straatbeeld;
- e. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen.

## **Artikel 5      Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeer 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;

alsmede voor

- c. archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 7.

### **5.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, en nutsgebouwen worden gebouwd met een maximale hoog- te van 2,5 m en 9 m voor lantaarnpalen.

### **5.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen in de bestemmingen Tuin, Wonen-1 en Wonen-2, indien in het kader van een verzoek om additionele gronduitgifte positief is beslist. Door de wijziging mogen geen woningen worden toegevoegd en mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

## **Artikel 6      Wonen - 2**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *6.1.1 Bestemming*

De gronden op de kaart aangewezen voor Wonen - 2 (W-2) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' (bg): bijgebouwen ten behoeve van het wonen;

alsmede voor:

- b. archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 7;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

#### *6.1.2 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden 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 aan-huis-gebonden 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.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

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:

#### *6.2.2 Hoofdgebouwen*

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub b zijn ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden (5)" ten hoogste vijf gestapelde wooneenheden in het bouwvlak toegestaan;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- e. voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een stulp geldt een vergunningplicht;

- f. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. de voorgevel moet in of mag maximaal 2 m achter de voorgevellijn van het bouwvlak worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stulp' is als hoofdgebouw uitsluitend een woonhuis in de bouwvorm van een stulp toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stulp' mag bij verbouw of nieuwbouw de hoofdvorm van het hoofdgebouw, bepaald door de goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd worden;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stulp' dient bij verbouw of nieuwbouw advies te worden ingewonnen bij een deskundige inzake cultuurhistorie.

### 6.2.3 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. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande recreatiewoningen mogen in of op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder sub c mogen bij percelen met een breedte van minder dan 15 m, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen in of op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 5 m dient te bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- f. in afwijking van het bepaalde onder sub e mag de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen bij bouwpercelen met een oppervlakte:
 

|                                                      |   |                                         |
|------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------|
| - tussen de 500 m <sup>2</sup> en 600 m <sup>2</sup> | : | ten hoogste 55 m <sup>2</sup> bedragen; |
| - tussen de 600 m <sup>2</sup> en 700 m <sup>2</sup> | : | ten hoogste 60 m <sup>2</sup> bedragen; |
| - tussen de 700 m <sup>2</sup> en 800 m <sup>2</sup> | : | ten hoogste 65 m <sup>2</sup> bedragen; |
| - tussen de 800 m <sup>2</sup> en 900 m <sup>2</sup> | : | ten hoogste 70 m <sup>2</sup> bedragen; |
| - vanaf 900 m <sup>2</sup>                           | : | ten hoogste 75 m <sup>2</sup> bedragen; |
- g. in afwijking van het bepaalde onder sub e. en f. mag de oppervlakte van een (vrijstaand) bijgebouw ten hoogste de grootte hebben van het bouwvlak met de bouwaanduiding 'sba-bg';
- h. de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw, aangebouwde recreatiewoning en aangebouwde overkapping aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- i. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw, aangebouwde recreatiewoning en aangebouwde overkapping mag ten hoogste 3,5 m bedragen gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw;
- j. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, aangebouwde recreatiewoningen 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;
- k. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen, vrijstaande overkappingen en vrijstaande recreatiewoningen mag ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen;
- l. vrijstaande bijgebouwen dienen -indien niet gekozen wordt voor een platte afdekking- te worden voorzien van een kap zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.28;
- m. bijgebouwen en recreatiewoningen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen;

- n. bij een platte afdekking mogen de maximale hoogten, zoals bepaald in sub j. en k. 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;
- o. kelders mogen gebouwd onder het op de plankaart aangegeven bouwvlak van het hoofdgebouw en eventuele aanbouwen.

#### *6.2.4 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. in afwijking van het bepaalde in sub a. mag de hoogte van erf- en perceelafscheidingen op zijerven grenzend aan wegen ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat:
  - de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
  - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens minder dan 5 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m moet bedragen;
  - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn, die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, tussen de 5 en 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 m moet bedragen;
- c. zwembaden zijn niet toegestaan binnen bouwpercelen kleiner dan 700 m<sup>2</sup>;
- d. zwembaden dienen op een afstand van ten minste 5 m tot de perceelgrenzen te worden gesitueerd, met dien verstande dat de afstand tot de bestemming "Natuur" ten minste 10 m moet bedragen;
- e. zwembaden dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- f. de oppervlakte van een zwembad mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- g. de bouwhoogte van zwembaden mag niet meer bedragen dan 50 cm;
- h. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

### 6.3.1 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 sub c ten behoeve van het realiseren van paardenbakken, met dien verstande dat:

- a. de grootte van het bouwperceel ten minste 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de paardenbak uitsluitend is toegestaan achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- c. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. ten hoogste 25% van het bouwperceel mag worden ingericht als paardenbak;
- e. de paardenbak zich op een afstand van ten minste 25 m van woningen van derden bevindt en ten minste 5 m van de perceelgrenzen;
- f. in afwijking van het onder e bepaalde mag de afstand tot woningen van derden ten minste 15 m bedragen indien tussen de paardenbakken en de aangrenzende percelen gebiedseigen gesloten beplanting wordt gerealiseerd;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenverlichting van de paardenbak;
- h. de hoogte van de omheining van de paardenbak bedraagt ten hoogste 1,5 m.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.3 sub e en f ten behoeve van een groter gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien het bestaande gezamenlijke oppervlak groter is dan ingevolge lid 4 sub e en f is toegestaan, met dien verstande dat:

- i. er sprake dient te zijn van het slopen van bestaande gebouwen, met uitzondering van de woning;
- j. niet meer dan 50% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.3 sub j. ten behoeve van een kap op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. ontheffing uitsluitend is toegestaan indien een kap in verband met afstemming op de karakteristiek van de woning, wenselijk is;
- b. de goothoogte van de aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de in lid 4 sub j. genoemde bouwhoogte en de maximumbouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
- c. ontheffing niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige erven.

### 6.3.2 Vergroten en/of te veranderen van een stolp

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder i in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling mits:

- a. Dit vanwege bouwtechnische vereisten noodzakelijk is;
- b. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp;
- c. Vooraf advies is ingewonnen bij de deskundige inzake cultuurhistorie.

### 6.3.3 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde onder 6.2.2 lid e is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die normaal onderhoud betreffen.

#### 6.3.4 Toetsingscriteria vergunning

Het bepaalde onder 6.2.2 lid e, een omgevingsvergunning voor het slopen van de stolp, kan worden verleend, mits:

De bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is; Het delen van een stolp betreft, die blijkens een bouwhistorische quickscan op zichzelf niet als waardevol aan te merken valt, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm van de stolp plaatsvindt.

#### 6.3.5 Meerdere woningen in hoofdgebouwen voorzien van de aanduiding "stolp"

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 lid b ten behoeve van het realiseren van meerdere woningen in hoofdgebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "stolp", met dien verstande dat:

- a. de splitsing geen afbreuk mag doen aan het oorspronkelijke karakter van het gebouw en het erf;
- b. de inrichting van het erf dient aan te sluiten bij het oorspronkelijke karakter van het erf;
- c. bij splitsing van de stolp eerst bezien dient te worden of de bijgebouwen voor de nieuwe woningen in de bestaande bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden;
- d. indien na splitsing de bijgebouwen voor de nieuwe woningen niet in de bestaande bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden, gelden de regels zoals opgenomen in artikel 6.2.3;
- e. indien een stolp in meer dan twee woningen wordt gesplitst dienen de bijgebouwen in een "verzamelgebouw" te worden gerealiseerd;
- f. de inhoud van het te splitsen hoofdgebouw minimaal 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt en de inhoud per woning minimaal 300 m<sup>3</sup>.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

#### 6.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om:

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben of te laten gebruiken voor paardenbakken en mestopslag;
- b. gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken voor het stallen van paarden;
- c. bijgebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, te gebruiken of te laten gebruiken als slaapplegelegenheid;
- d. recreatiewoningen te gebruiken of te laten gebruiken voor permanente bewoning.

#### 6.4.2 Woningbouwcategorieën

Van de binnen het plangebied te realiseren woningen dient, onder verwijzing naar de gemeentelijke Doelgroepenverordening Bergen 2020 of opvolgende regeling, te worden gebouwd en in stand gehouden:

- a. minimaal 40% van het aantal woningen voldoet aan de categorie sociale (middeldure) koopwoning met inachtneming van de in de Doelgroepenverordening Bergen 2020 of diens rechtsopvolger opgenomen instandhoudingstermijn.

### 6.4.3 Voorwaardelijke verplichting

De gronden binnen de bestemming “Wonen - 2” aangeduid met de specifieke gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' mogen enkel in gebruik genomen worden indien aan de duurzaamheidsmaatregelen wordt voldaan en instandgehouden zoals opgenomen in het beleidsplan ‘Op weg naar Klimaatadaptieve en natuurinclusieve gemeenten’.

### 6.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.4 ten behoeve van het gebruik van gronden voor paardenbakken en mestopslag en het gebruik van bijgebouwen voor het stallen van paarden, met dien verstande dat:

- a. de bepalingen in lid 6.3.1 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bijgebouw voor maximaal 2 paarden mag worden gebruikt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag het bijgebouw voor maximaal 5 paarden worden gebruikt indien de gronden grenzen aan het landelijk gebied en indien voorts meer dan 1,5 ha weidegrond aanwezig is aansluitend aan het woonperceel;
- d. de afstand van het bijgebouw tot woningen van derden ten minste 15 m bedraagt;
- e. de afstand van mestopslag tot woningen van derden ten minste 50 m bedraagt en tot de perceelsgrenzen ten minste 5 m;
- f. in afwijking van het onder e bepaalde mag de afstand tot woningen van derden ten minste 25 m bedragen indien de mest wordt opgeslagen in luchtdichte containers.

## **Artikel 7      Waarde - Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **7.2 Bouwregels**

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

- a. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) geldt dat bouwwerken zijn toegestaan:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding “regime 1” mag niet gebouwd worden;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding “regime 2” met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding “regime 3” met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>.

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

#### *7.3.1 Afwijken met omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

#### *7.3.2 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.

#### *7.3.3 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.

## 7.4 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 7.3, 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 7.3, 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.

### 7.4.1 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.

### 7.4.2 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.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 8 Anti-dubbeltelregel**

Gronden die in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, buiten beschouwing.

### **Artikel 9 Bestaande afstanden en andere maten**

- 1 De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de overschrijding als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden, met uitzondering van de oppervlaktematen voor aan- en uitbouwen, recreatiewoningen, bijgebouwen en overkappingen.
- 2 De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- 3 Ingeval van herbouw is het bepaalde in de leden 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### **Artikel 10 Hoogteaanduidingen**

- 1 Voor de ten hoogst toelaatbare hoogte van gebouwen dienen – onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 van de regels is bepaald – de op de kaart aangegeven hoogten in acht genomen te worden.
- 2 Voor zover een goothoogte op de plankaart is aangegeven dienen de hoofdgebouwen met een kap te worden afgedekt. Voor zover op de plankaart uitsluitend een bouwhoogte is aangegeven mogen de hoofdgebouwen worden voorzien van een platte afdekking.

#### *Ontheffingsbevoegdheden*

- 3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 juncto artikel 1 lid 1.28 ten behoeve van het realiseren van andere kapvormen met dien verstande dat:
  - a. de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
  - b. ontheffing niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
  - c. ontheffing niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen.
- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 juncto artikel 2 lid 4 ten behoeve van het realiseren van een gevelopbouw met dien verstande dat:
  - a. de breedte van de gevelopbouw maximaal 20% van de gevelbreedte mag bedragen;
  - b. de aangegeven maximale bouwhoogte niet mag worden overschreden;
  - c. ontheffing niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
  - d. ontheffing niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen.

## **Artikel 11      Percentages**

Een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage, geeft aan, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald, hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

## **Artikel 12      Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk 2 worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, 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 13      Algemene ontheffingsregels**

*Ontheffingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen*

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tenzij op grond van hoofdstuk 2 ter zake reeds ontheffing kan worden verleend ontheffing te verlenen van de bepalingen in het plan voor:
  - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
  - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde 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 echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- 2 Ontheffing wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 14      Algemene wijzigingsbepalingen**

*Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen*

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, waaronder begrepen de mogelijkheid tot isoleren van gebouwen, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## **Artikel 15      Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### *Overgangsrecht bouwwerken*

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2 na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### *Overgangsrecht gebruik*

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

### Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Heereweg 128, Schoorl