

**Fazantenlaan 13 en 15, Bergen aan Zee**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
	Artikel 1 Begrippen	4
	Artikel 2 Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
	Artikel 3 Tuin	10
	Artikel 4 Wonen - 2	12
	Artikel 5 Waarde - Archeologie 4	16
	Artikel 6 Waterstaat - Waterkering	18
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>19</b>
	Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	19
	Artikel 8 Algemene bouwregels	20
	Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	21
	Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	22
	Artikel 11 Overige regels	23
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>24</b>
	Artikel 12 Overgangsrecht	24
	Artikel 13 Slotregel	25

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Fazantenlaan 13 en 15, Bergen aan Zee' met identificatienummer NL.IMRO.0373.BPG05007FazantIn13-C001 van de gemeente Bergen (NH).

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 1.3 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.

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 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.

### 1.6 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.

### 1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, niet zijnde gronden met de bestemming 'Tuin', en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan.

### 1.8 archeologische deskundige

een deskundige met opgravingbevoegdheid of met gekwalificeerde kennis op het gebied van de archeologie.

### 1.9 archeologisch onderzoek

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

### 1.10 archeologische waarde

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

### 1.11 bebouwing

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

### **1.12 bedrijf**

een onderneming in hoofdzaak gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen of verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel (minder dan 40% van de totale bedrijfsomzet) van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

### **1.13 bedrijfmatige exploitatie**

het door middel van een bedrijf beheren en/of exploiteren van recreatieverblijven, verblijfsrecreatieve appartementen, kavels grond en/of standplaatsen, waarbij voor verblijfsrecreatieve appartementen en recreatieverblijven geldt dat daar wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden aangeboden.

### **1.14 bedrijfswoning/dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

### **1.15 bestaande bouwwerken**

bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan zijn, zullen of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.16 bestaande afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en andere maten**

afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen of zullen komen.

### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.18 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.19 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.20 bijgebouw**

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet 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.

### **1.21 bouwen**

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

### **1.22 bouwgrens**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

### **1.23 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woon- of andere functies geschikt of geschikt te maken is.

### **1.24 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond met, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

#### **1.25 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

#### **1.26 bouwvlak**

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

#### **1.27 bouwwerk**

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

#### **1.28 bouwwerk, geen gebouw zijnde**

ieder bouwwerk dat niet kan worden aangemerkt als gebouw.

#### **1.29 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.

#### **1.30 dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

#### **1.31 dakoverstek**

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

#### **1.32 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

#### **1.33 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

#### **1.34 gebouw**

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

#### **1.35 geluidshinderlijke inrichtingen**

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

#### **1.36 gevelopbouw**

elke verhoging van de gevel boven de maximaal toelaatbare goothoogte.

#### **1.37 hoofdgebouw**

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

### **1.38 hoofdverblijf**

de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokken(en) en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapplegelegenheid.

### **1.39 kantoor**

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.40 kap**

een constructie van dakvlakken met een helling van ten minste 30° en ten hoogste 65°.

### **1.41 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

### **1.42 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

### **1.43 landschapswaarde**

de in een gebied aanwezige waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende natuur, levende natuur en cultuur.

### **1.44 monument**

een rijksmonument zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument zoals bedoeld in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

### **1.45 NAP**

Normaal Amsterdams Peil.

### **1.46 natuur- en landschapsdeskundige**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur en landschap.

### **1.47 natuurwaarde**

de in een gebied aanwezige waarden in verband met de aanwezige flora en fauna.

### **1.48 NEN**

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

### **1.49 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

### **1.50 overkapping**

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

### **1.51 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, het uitoefenen van de paardensport dan wel het vrij laten loslopen van paarden, meestal als uitloop van een stal.

#### **1.52 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

#### **1.53 platte afdekking**

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw.

#### **1.54 recreatiewoning**

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw of een gedeelte van een gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, te gebruiken.

#### **1.55 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerreinen'**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerreinen' die van deze regels deel uitmaakt.

#### **1.56 Staat van Horeca-activiteiten**

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

#### **1.57 tweede woning**

een woning die recreatief wordt bewoond door de eigenaar en zijn huishouden, die hun hoofdverblijf elders hebben, en zodoende een deel van het jaar leeg staat.

#### **1.58 verblijfsrecreatie**

het met recreatief oogmerk verblijven met overnachting in een kampeermiddel, stacaravan, chalet, recreatiewoning of -appartement, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

#### **1.59 voorgevel**

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

#### **1.60 voorgevelrooilijn**

de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw alsmede de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de andere naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel.

#### **1.61 vrijstaande recreatiewoning**

een recreatiewoning die niet aan het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel is gebouwd.

#### **1.62 zijerf**

de gronden, niet zijnde gronden met de bestemming 'Tuin', die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen van het verlengde van de voor- en achtergevel.



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand**

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

### **2.2      bouwhoogte van een antenne-installatie**

- a.      ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b.      ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

### **2.3      bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4      breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

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

### **2.5      dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.6      goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.7      inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.8      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.

### **2.9      vloeroppervlakte**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. dakoverstekken van aan de bestemming grenzende gebouwen;
- c. water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater, met bijbehorende voorzieningen, zoals bergbezinkbassins;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': natuur en landschapswaarden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met uitzondering van paardenbakken en zwembaden.

##### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m 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:
  1. de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
  2. 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;
  3. 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;
  4. 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. bergbezinkbassins en overige voorzieningen ten behoeve van de waterberging worden uitsluitend ondergronds gerealiseerd;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen;
- e. de breedte van dakoverstekken bedraagt ten hoogste 1 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' vormen de aangeduide gronden samen met de als 'specifieke bouwaanduiding - 1' aangeduide gronden binnen de bestemming Wonen - 2, het bouwperceel zoals in artikel 4.2.1 onder a bedoeld.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Aan- en uitbouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 ten behoeve van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw met dien verstande dat:

- a. de diepte van aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen 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-vrijstaande woningen ten hoogste 60% mag bedragen van de breedte van het hoofdgebouw;

- e. de lengte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel bij vrijstaande woningen 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 afwijking;

#### *3.3.2 Toegangspoorten voor de voorgevelrooilijn*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 ten behoeve van toegangspoorten voor de voorgevelrooilijn met een hoogte van ten hoogste 2 m, met dien verstande dat:

- a. de afstand tussen de toegangspoort en de straat voldoende dient te zijn voor het veilig opstellen van een auto;
- b. de volgende criteria worden afgewogen bij het toepassen van de bevoegdheid tot afwijken:
  1. de breedte van de weg (inclusief voet- en fietspaden en bermen) waarop de toegangspoort invloed heeft;
  2. de breedte van de toegangspoort;
  3. de mate van transparantie boven een hoogte van 1 m;
  4. de mate waarin sprake is van een zorgvuldige vormgeving;
  5. de mate waarin de toegangspoort wordt afgeschermd door groen, dan wel de mate waarin groen rondom de toegangspoort wordt toegepast;

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

#### *3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het rooien en/of vellen van houtgewassen met een grotere hoogte dan 3 m en/of een oppervlakte van meer dan 5 m<sup>2</sup>;
- b. het aanbrengen van verhardingen met een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. het ophogen en/of afgraven van gronden;

#### *3.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het gestelde in lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

#### *3.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.4.1 wordt uitsluitend verleend indien uit een advies van de deskundige op het gebied van natuur en landschap blijkt dat de natuur- en landschapswaarden ter plaatse niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 4 Wonen - 2

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik als tweede woning door de eigenaar en zijn huishouden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': tevens voor behoud van natuur- en landschapswaarden;
- d. water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater, met bijbehorende voorzieningen, zoals bergbezinkbassins;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water;

### 4.2 Bouwregels

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

#### 4.2.1 Algemeen

- a. het bouwperceel mag ten hoogste voor 35% bebouwd worden met gebouwen en overkappingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' vormen de aangeduide gronden samen met de als 'specifieke bouwaanduiding - 1' aangeduide gronden binnen de bestemming 'Tuin', het bouwperceel zoals onder sub a bedoeld;
- c. per bouwvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan;
- d. in afwijking van Artikel 2 Wijze van meten, worden ondergrondse gebouwen voor zover niet gelegen onder een bovengronds gebouw tevens meegerekend in de oppervlakte zoals bedoeld onder lid 4.2.2 sub b en lid 4.2.3 sub e, f en g.

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 120 m<sup>2</sup>;
- c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. de breedte van het hoofdgebouw gemeten in de voorgevel bedraagt ten hoogste 12 m;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 1/3 van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 2/3 van het dakvlak bedraagt.
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen mag aan de achterzijde bij niet-vrijstaande woningen worden overschreven door dakopbouwen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakopbouw, gemeten vanaf de voet van de dakopbouw, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van de dakopbouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;

#### 4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, recreatiewoningen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen 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, aangebouwde bijgebouwen, aangebouwde recreatiewoningen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m te bedragen;
- c. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande recreatiewoningen dienen in of op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder sub b mogen bij percelen met een breedte van minder dan 15 m,

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in of op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelgrenzen 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:
    1. tussen de 500 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup>: ten hoogste 55 m<sup>2</sup> bedragen;
    2. tussen de 600 m<sup>2</sup> en 700 m<sup>2</sup>: ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedragen;
    3. tussen de 700 m<sup>2</sup> en 800 m<sup>2</sup>: ten hoogste 65 m<sup>2</sup> bedragen;
    4. tussen de 800 m<sup>2</sup> en 900 m<sup>2</sup>: ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen;
    5. vanaf 900 m<sup>2</sup>: ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  - g. de oppervlakte per bijgebouw en per recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' vormen de aangeduide gronden samen met de als 'specifieke bouwaanduiding - 1' aangeduide gronden binnen de bestemming 'Tuin', het bouwperceel zoals onder sub e bedoeld.
  - i. de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw, aangebouwde overkapping en aangebouwde recreatiewoning aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw;
  - j. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw, aangebouwde overkapping en aangebouwde recreatiewoning, mag ten hoogste 3,5 m bedragen gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw;
  - k. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, aangebouwde overkappingen en aangebouwde recreatiewoningen, mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m;
  - l. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen, vrijstaande overkappingen en vrijstaande recreatiewoningen mag ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen;
  - 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 k en 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 1 m.
- 4.2.4** *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:
    1. de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
    2. 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;
    3. 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;
    4. 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. 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.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub k ten behoeve van een kap op aan- en uitbouwen, met dien verstande dat:

- a. afwijking 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 niet meer bedragen dan de in lid 4.2.3 sub k genoemde bouwhoogte;
- c. afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige erven.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.4.1 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 door de bewoner ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden 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, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is en gelieerd aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

#### *4.4.2 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 slaapgelegenheid;
- d. recreatiewoningen te gebruiken of te laten gebruiken voor permanente bewoning;
- e. woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning, met dien verstande dat het gebruik als tweede woning wel is toegestaan door de eigenaar en zijn huishouden.

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

#### *4.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

#### *4.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 4.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

#### *4.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

- b. uit een advies van de deskundige op het gebied van natuur en landschap blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in lid 4.5.3 onder a.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 4**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

### **5.2 Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 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 ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan;
  1. met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>;
  2. met een oppervlakte meer dan 2.500 m<sup>2</sup>, waarvoor geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm uitgevoerd hoeven te worden of waarvoor geen heiwerkzaamheden uitgevoerd hoeven te worden;
  3. met een oppervlakte meer dan 2.500 m<sup>2</sup>, waarvoor graafwerkzaamheden of heiwerkzaamheden niet dieper reiken dan 6 m boven NAP.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *5.3.1 Afwijken met omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

#### *5.3.2 Geen archeologische waarden*

De omgevingsvergunning, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, 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.

#### *5.3.3 Overige voorwaarden*

De omgevingsvergunning, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, 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 sub 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.

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

#### *5.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of werkzaamheden met een grotere omvang dan 2.500 m<sup>2</sup> uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm die reiken tot een diepte beneden 6 m boven NAP, 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 5.3.1 bedoeld, is verleend;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.



#### 5.4.2 *Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van 5.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 5.4.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.4.1 bedoeld, 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 op 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 archeologische deskundige.

### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### 5.5.1 *Verwijderen bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

#### 5.5.2 *Wijzigen bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' wijzigen in een andere bestemming 'Waarde - Archeologie' teneinde grotere of kleine oppervlaktes en/of dieptes toe te staan zoals genoemd onder 5.2 en 5.4.1 teneinde de archeologische waarden op een andere wijze te beschermen en veiligstellen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse andere archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 6 Waterstaat - Waterkering**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor een waterkering.

### **6.2 Bouwregels**

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.2 onder c, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de beheerder van de waterkering.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7      Anti-dubbeltelregel**

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 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Overschrijding bouwgrenzen**

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

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

### **8.2      Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten**

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. in geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

### **8.3      Hoogte-aanduidingen**

#### *8.3.1      Kap*

Voor zover een goothoogte is aangegeven dienen de hoofdgebouwen met een kap te worden afgedekt. Voor zover uitsluitend een bouwhoogte is aangegeven of de aangegeven goothoogte is gelijk aan de aangegeven bouwhoogte, mogen de hoofdgebouwen worden voorzien van een platte afdekking.

#### *8.3.2      Afwijken van de bouwregels*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3.1 juncto artikel 1.40 ten behoeve van het realiseren van andere kapvormen, met dien verstande dat:
  1. de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
  2. afwijking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
  3. afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de aangegeven maximale goothoogte ten behoeve van het realiseren van een gevelopbouw met dien verstande dat:
  1. de breedte van de gevelopbouw maximaal 20% van de gevelbreedte mag bedragen;
  2. de aangegeven maximale bouwhoogte niet mag worden overschreden;
  3. afwijking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
  4. afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag - 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, 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 ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

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

## **Artikel 10     Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Werking wettelijke regelingen**

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. eenmalig kan in afwijking van sub a een omgevingsvergunning worden verleend 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 overgangsregeling van dat plan.

#### 12.2 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Fazantenlaan 13 en 15, Bergen aan Zee'.