



Maart 2012



Gemeente Medemblik

Bestemmingsplan “Dorpshuizen en Sporthal”

Werknummer: 113.306.00
Datum: 29 maart 2012

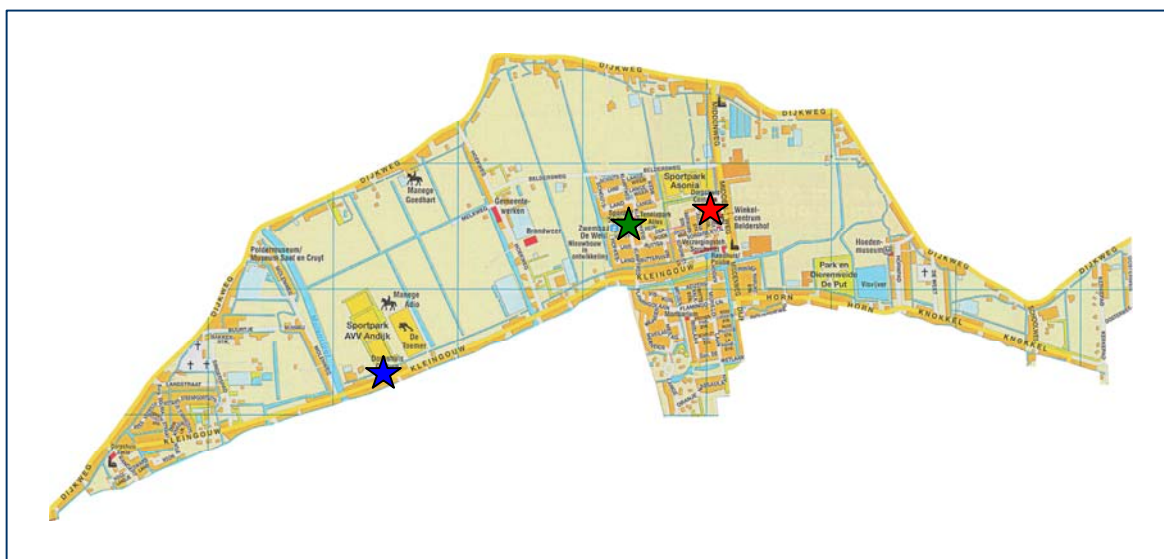
KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
2	Algemene aspecten	3
2.1	De bij het plan behorende stukken	3
2.2	De vigerende regeling	3
3	Verantwoording van het plan	4
3.1	Inleiding	4
3.2	Onderbouwing	4
4	Onderzoek	5
5	Archeologie	6
5.1	kader	6
5.2	onderzoek	7
5.3	conclusie	7
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
6.1	Inspraak	8
6.2	Overleg	8
Bijlage		
Vooroverlegreacties		



★ Dorpshuis Cultura

★ Sporthal De Klamp

★ Dorpshuis Centrum

afbeelding 1 plangebied bestemmingsplan "Woongebied Andijk" met indicatief de verschillende locaties waarvoor onderhavig plan is opgesteld

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het bestemmingsplan "Dorpshuizen en Sporthal" betreft een drietal herzieningen van het bestemmingsplan "Woongebied Andijk". Onderhavige ontwikkeling betreft het wijzigen van de functie om horeca juridisch-planologisch mogelijk te maken. De beoogde functie past niet binnen de vigerende regeling en is tevens niet mogelijk door toepassing van een daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

1.2. Doel

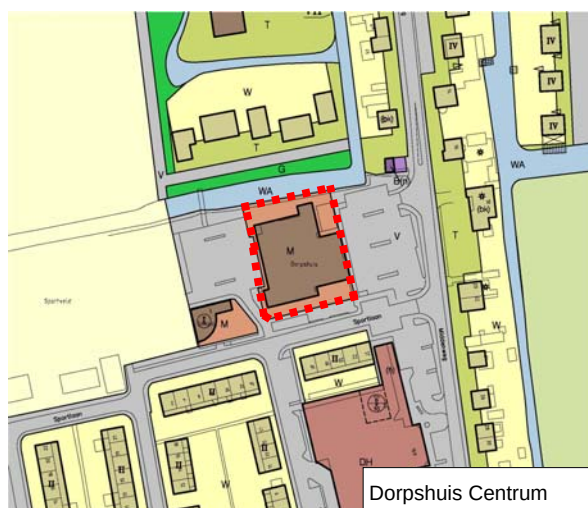
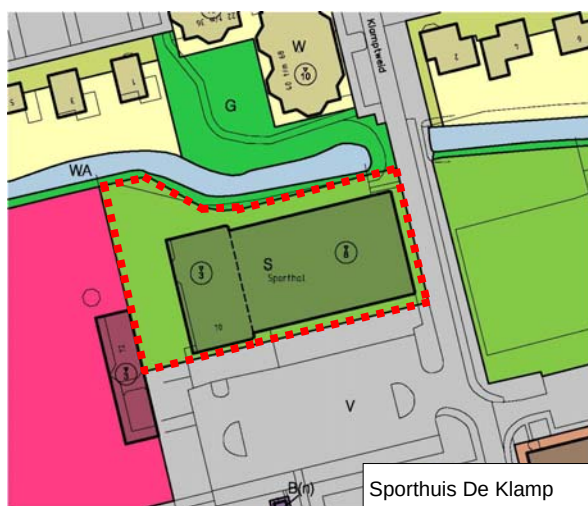
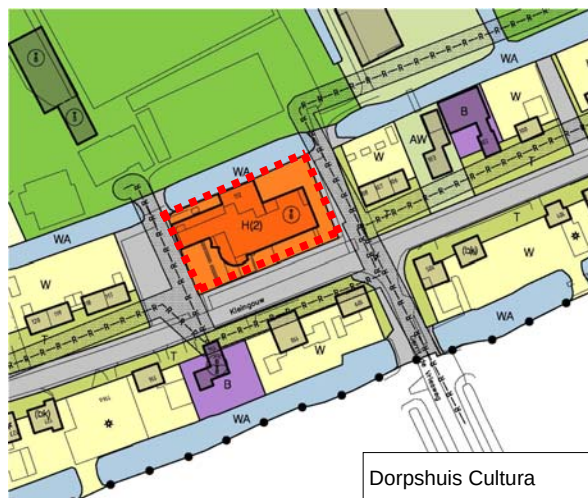
Onderhavig plan heeft tot doel een juridisch-planologisch kader te bieden om het uitvoeren van horeca mogelijk te maken op 3 percelen. Hoewel het in de praktijk normale horecabedrijven betreft, is in het vigerende bestemmingsplan de omschrijving zodanig dat een normaal horecagebruik niet is toegestaan. Het gebruik als normaal horecabedrijf was wel het doel en ook bij de voorbereiding van bestemmingsplan Woongebied Andijk aangegeven, maar niet als zodanig in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Het doel is niettemin nog steeds wenselijk, gebleven.

Beperkt tot de dorpshuizen en de sporthal is regelt het vigerend plan het volgende;

Dorpshuis Cultura,	Horeca 2
Dorpshuis Centrum	Maatschappelijke voorziening
Sporthal de Klamp.	Sport

De juiste bestemming voor de dorpshuizen zou zijn "Maatschappelijk" met de aanduiding "horeca 2" zoals in het vigerende bestemmingsplan voor dorpshuis Sarto is opgenomen. Voor de sporthal zou de bestemming "Sport" moeten worden aangevuld met de aanduiding "horeca 2". Om dit recht te zetten is een formele wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Concreet gaat het om een tweetal bestemmingen waarop de functie horeca 2 wordt toegevoegd. Dorpshuis Cultura heeft al een horeca 2 bestemming, maar wordt gelijkgetrokken met de overige dorpshuizen en krijgt ook de bestemming 'Maatschappelijk' in plaats van 'Horeca'. Dit om zo het uitvoeren van zelfstandige horeca mogelijk houden.



afbeelding 2 uitsneden van het vigerende bestemmingsplan

Bestemmingsplan Dorpshuizen en Sporthal

Werknummer 113.306.00 – maart 2012

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Dorpshuizen en Sporthal" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Relatie tot vigerend bestemmingsplan "Woongebied Andijk"

Het bestemmingsplan "Dorpshuizen en Sporthal" bestaat uit een drietal wijzigingen van de kaart, waarbij een deel van kaartbladen 2 en 3 wordt vervangen door de verbeeldingen behorende bij dit bestemmingsplan. Het gaat in onderhavig geval in alle gevallen om de functietoevoeging horeca 2 en bij Dorpshuis Cultura het wijzigen van de bestemming Horeca naar Maatschappelijk met de functieaanduiding horeca 2. De regeling voor de bestemming Maatschappelijk en de functieaanduiding horeca 2 wordt afgestemd op hetgeen in het moederplan wordt geregeld voor een dergelijke bestemming zoals ook Dorpshuis Sarto.

2.2. De vigerende regeling

Het bestemmingsplan "Woongebied Andijk" is op 4 maart 2008 door de gemeenteraad van Andijk vastgesteld. Op 28 oktober 2008 is het plan gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De voor de gronden waaraan goedkeuring is onthouden wordt een correctieve herziening opgesteld. Op 25 november 2009 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. De onderhavige locatie maakt geen deel uit van de onthouding van goedkeuring en/of de uitspraak van de Raad van State, waardoor het bestemmingsplan "Woongebied Andijk" als vigerende regeling geldt. Afbeelding 2 "uitsnede van het vigerende plan" geeft een drietal overzichten van de vigerende regelingen.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

3. VERANTWOORDING VAN HET PLAN

3.1. Inleiding

De bestemming- functiewijziging van het vigerende bestemmingsplan zal het uitbaten van zelfstandige horeca legaal maken. Er worden geen wijzigingen in de bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt.

3.2 Onderbouwing

Wijzigingen ten opzichte van vigerende regeling

In het onderhavige plan zullen de bouwmogelijkheden uit het moederplan worden aangehouden, dit gezien er geen fysieke ontwikkelingen plaatsvinden, maar de wijziging beperkt blijft tot een bestemming- en/of functiewijziging.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de bestemmingen functieaanduidingen hoogte als volgt geregeld.

	Bestemming	Functieaanduiding	Maatvoering
Dorpshuis Cultura	Horeca	Horeca 2	Maximale Bouwhoogte 6 m.
Dorpshuis Centrum	Maatschappelijk	--	--
Sporthal De Klamp	Sport	--	Maximale Bouwhoogtes 3 en 8 m.

tabel 1 vigerende regeling

De gewenste situatie is een eenduidige regeling, waarin naast de juiste hoofdbestemming tevens horeca 2 mogelijk wordt gemaakt.

	Bestemming	Functieaanduiding	Maatvoering
Dorpshuis Cultura	Maatschappelijk	Horeca 2	Maximale Bouwhoogte 6 m.
Dorpshuis Centrum	Maatschappelijk	Horeca 2	--
Sporthal De Klamp	Sport	Horeca 2	Maximale Bouwhoogtes 3 en 8 m.

tabel 2 gewenste regeling

Situering bebouwing

Ten opzichte van de huidige situatie veranderd er op het gebied van situering niets.

De afstand van de bebouwing tot de bestaande, naastgelegen bebouwing, blijft gelijk. Zodoende vindt er geen verslechtering plaats ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing.

Beeldkwaliteit

Er vinden zich naast geen fysieke ook geen esthetische wijzigingen plaats aan de drie gebouwen welke onderdeel zijn van de verschillende plangebieden in het onderhavige bestemmingplan. Waarmee toetsing aan het beeldkwaliteitplan als onnodig wordt beschouwd.

4 ONDERZOEK

Inleiding

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het vastleggen van de huidige gebruiksfunctie, welke in vigerend bestemmingsplan niet geregeld is. Het voldoen aan de feitelijke situatie is het legaliseren van bestaande functie/ gebruik. Er zijn geen fysieke wijzigingen nodig om dit te bewerkstelligen, aangezien de horeca in alle drie de gevallen al in bedrijf is. Onderstaand de onderzoeksaspecten aan welke onderhavig bestemmingsplan wordt getoetst.

Waterparagraaf

Het aspect water geeft geen belemmering voor het bestemmingsplan, aangezien er geen toe- of afname in verharding en/ of bebouwing plaatsvindt en de waterhuishouding niet wijzigt. hiermee gaat er geen verplichte watercompensatie met het plan gemoeid.

Ecologie

Er vindt geen ruimtelijke ontwikkeling plaats, waardoor er kan worden geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Geluidhinder

Rond alle drie de percelen vindt geen verwachte vermeerdering van verkeersintensiteit plaats, dus geen toename van verkeerslawaaï. Dit aangezien het huidige gebruik niet veranderd, maar enkel gelegaliseerd wordt.

Concluderend uit het bovenstaande wordt er van uit gegaan zullen akoestische aspecten geen belemmering vormen voor het onderhavige bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

Rond alle drie de percelen vindt geen verwachte vermeerdering van verkeersintensiteit plaats, dus geen verslechtering van luchtkwaliteit. Dit aangezien het huidige gebruik niet veranderd, maar enkel gelegaliseerd wordt. Ook indien wel sprake zou zijn van een fysieke toename, kan worden gesteld dat het aantal verkeersbewegingen binnen de reikwijdte van de regeling Nibm (niet in betekenende mate bijdragen) uit het NSL blijft.

Externe veiligheid

In het plangebied of in de directie nabijheid daarvan komt geen categoriale inrichting voor die valt onder werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het besluit BEVI niet van toepassing is. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Mobiliteit

Aangezien de horeca functie al wordt uitgevoerd wordt er van uitgegaan dat de parkeerdruk gelijk blijft. De ontsluiting van de dorpshuizen en de sporthal zal ongewijzigd blijven, aangezien er geen fysieke aanpassingen met het bestemmingsplan gepaard gaan.

5. ARCHEOLOGIE

5.1 Kader

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

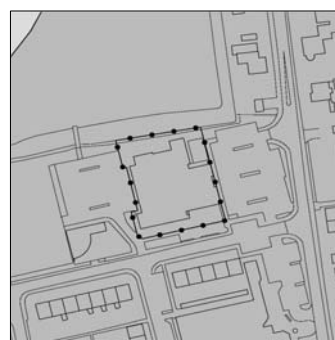
De gemeente Andijk heeft zelf geen archeologisch beleid ontwikkeld. Om het aspect archeologie op een meer gestructureerde wijze vorm te geven is in het kader van het bestemmingsplan “Woongebied Andijk” een beleidsadvieskaart door RAAP Archeologisch Adviesbureau opgesteld. Deze kaart biedt inzicht in de archeologische verwachtingswaarden in Andijk en geeft aan voor welke activiteiten (in aard en omvang) een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Dorpshuis Cultura



Sporthal De Klamp



Dorpshuis Centrum



Plangebied



Archeologisch waardevol gebied



Hoge archeologische verwachtingswaarde



Archeologische verwachtingswaarde

afbeelding 3 Uitsneden van de Advieskaart archeologische (verwachting-)waarde, RAAP Archeologisch Adviesbureau

5.2 Onderzoek

De Advieskaart van RAAP geeft aan dat er in het plangebied “Woongebied Andijk” onderscheidt gemaakt kan worden tussen drie gebieden en als volgt aangeduid op de planverbeelding:

Verwachting	Aanduiding
1. terreinen van archeologische waarde	‘Waarde-Archeologie 3’
2. gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde	‘Waarde-Archeologie 2’
3. gebieden met een archeologische verwachtingswaarde	‘Waarde-Archeologie 1’

Op afbeelding 3 is een uitsnede gemaakt van de Archeologische Advieskaart ter hoogte van onderhavige plangebieden.

Gebieden met een archeologische verwachtingswaarde komen zowel binnen het plangebied Dorpshuis Cultura als binnen het plangebied van Sporthal De Klamp voor.

Dorpshuis Centrum valt binnen een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor beide gebieden is een bouwverbod opgenomen, waarop door het college van burgemeester en wethouders een afwijking van de regels kan worden verleend met in achtneming van de aanlegvergunning verplichting. Een aanlegvergunning is noodzakelijk voor het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0.40 m. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde (3) geldt dit voor een grondoppervlakte groter dan 15.000 m²; voor terreinen van archeologische waarde (1) vanaf 30 m².

Door het opnemen van het aanlegvergunningstelsel voert de gemeente een actief beleid in het waarborgen van archeologisch waarden.

5.3 Conclusie

Gezien er geen fysieke aanpassingen aan de dorpshuizen en de sporthal zullen plaatsvinden, vormt archeologie geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1. Inspraak en ter visie legging.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn werd eenieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

6.2. Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- VROM inspectie, Regio Noord – West
- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Er zijn vier vooroverlegreacties binnen gekomen, die niet hebben geleid tot aanpassen van het voorontwerp bestemmingsplan.

BIJLAGE
Vooroverlegreacties

VERZONDEN O.
20 JAN 2011



INGEKOMEN

hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier

Gemeente Medemblik
Mevrouw L. Wever
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

21 JAN. 2011

GEMEENTE MEDEMBLIK
Stuknummer: PI-11-00940
Zaaknummer: Z-11-01240
Afdeling: RO

Datum
19 januari 2011

Uw kenmerk

Contactpersoon
C.J.M. Wagenaar

Onderwerp
Artikel 3.1.1 BRO overleg
voorontwerp bestemmingsplan
'Dorpshuizen Andijk'

Registratienummer
11.2078

Doorkiesnummer
0299-39 1414

Geachte mevrouw Wever,

In het kader van het artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening werd ons gevraagd om een reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Dorpshuizen Andijk'.

Binnen dit plan zullen alleen bestemmingen worden gewijzigd, en worden geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. De inhoud van dit plan geeft ons geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie. Mocht de inhoud wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen.

Voor verdere vragen of opmerkingen kunt u via bovenstaand telefoonnummer contact opnemen met de heer C.J.M. Wagenaar van onze afdeling Planvorming. Wilt u zo vriendelijk zijn om toekomstige correspondentie inzake dit project te richten aan de genoemde contactpersoon?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,

b.a.

Mevrouw ir. A.A. Beems-Kuin
Teamleider cluster Planadvies

Hoogheemraadschap
Hollands Noorderkwartier
Postbus 130, 1135 ZK Edam
Schepenmakersdijk 16, 1135 AG Edam

T 0299-66 30 00
F 0299-66 33 33
info@hnnk.nl
www.hnnk.nl

Waterschapsbank
63.67.53.778
ING 1258851
KvK 37161516



Provincie Noord-Holland

INGEKOMEN

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

19 JAN. 2011

GEMEENTE MEDEMBLIK
Stuknummer: **PT-11-00756**
Zaaknummer: **Z-11-00887**
Afdeling: **rmt-ro**

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.G. van Turen
SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 3917
turenj@noord-holland.nl

VERZONDEN 18 JAN. 2011

1 | 1

**Betreft: Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
voorontwerpbestedingsplan Dorpsuizen en Sporthal te Andijk.**

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Dorpsuizen en Sporthal' te beoordelen, delen wij u het volgende mee.

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening is de beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' en verankerd in de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie'. In onze reactie zijn de opmerkingen verwerkt van alle sectoren van de provincie die bij het plan zijn betrokken.

Planinhoud

Het plan voorziet in het vastleggen van bestaande horecavoorziening door middel van een eenduidige bestemming en aanduiding.

Reactie

Wij hebben geconstateerd dat bij het voorontwerp geen provinciale belangen in het geding zijn.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,


unitmanager Vergunningen Omgeving
dhr. Ing. S.B. Bakker

Kenmerk

2011-2699

Uw kenmerk

Datum

17 JAN. 2011

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

Lenny Wever

Van: Jacob van den Bos [J.vandenBos@drechterland.nl]
Verzonden: dinsdag 4 januari 2011 12:22
Aan: Lenny Wever
CC: Gemeente
Onderwerp: RE: voorontwerp bestemmingsplan Dorpshuizen Andijk overleg art. 3.1.1. Bro

Geachte mevrouw Wever,

Het voorontwerp bestemmingsplan Dorpshuizen Andijk geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Naar aanleiding van de vraag van uw collega Dirk Rood willen wij de postzegelplannen van de gemeente Medemblik wel digitaal toegezonden krijgen om zelf te beoordelen of die gevolgen hebben voor Drechterland.

Met vriendelijke groet,

J. van den Bos, afdeling Beleid & Projecten Gemeente Drechterland

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Dirk Rood [mailto:D.Rood@Andijk.nl]
Verzonden: woensdag 15 december 2010 15:32
Aan: Marja Raven-Botman; m.stolwijk@enkuizen.nl; dhakvoort@stedebroec.nl
Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Dorpshuizen Andijk overleg art. 3.1.1. Bro

Hallo Marja, Martin en Debbie,

Alles goed ? .

Dit is mijn laatste ro klus voor Andijk na de fusie kom ik op toezicht en handhaving terecht. Misschien komen we elkaar nog bij handhavingsprojecten tegen.

Bijgaand het voorontwerp bestemmingsplan Dorpshuizen Andijk. Voor de drie dorpshuizen De Klamp, Centrum en Cultura wordt de horecabestemming aangepast aan de feitelijke situatie. Het gaat in alle gevallen om commerciële horeca. Aan de bouwmogelijkheden verandert er niets.

Graag ontvangen wij binnen 6 weken uw reactie. Als u niet reageert gaan wij ervan uit dat u over het plan een opmerkingen heeft. Als u na 1 januari 2011 per mail wilt reageren kunt u dat doen aan mevrouw Lenny Wever lenny.wever@medemblik.nl .

Lenny Wever

Van: Lizzy Boudestein-Coenraad [Lizzy.Coenraad@minvrom.nl] namens Postbus VI Ruimtelijkeplannen [Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl]
Verzonden: maandag 24 januari 2011 11:45
Aan: Lenny Wever
CC: 'ro-info@noord-holland.nl'
Onderwerp: Reactie vobp Dorpsuizen Andijk, gemeente Medemblik

Kenmerk: 39669

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik,
ter attentie van mevrouw L. Wever

Op 15 december 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Dorpsuizen Andijk".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat Generaal VROM,

ir. H.P. de Vries,

i.o

E. Bartels,
Coördinator

.....
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie
IPC 510



Regels

Inhoudsopgave

Regels

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Maatschappelijk	9
Artikel 4	Sport	10
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	11
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 3	13
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	17
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	18
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 12	Algemene procedureregels	23
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	25
Artikel 13	Overgangsrecht	25
Artikel 14	Slotregel	26

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Dorpshuizen en sporthal Andijk" van de gemeente Medemblik.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0420.BP00286-VA01 met de bijbehorende regels.

1.3 aangebouwd bijgebouw:

een indirect met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.6 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestaand (in relatie tot bebouwing):

de bebouwing zoals aanwezig van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.10 bestaand (in relatie tot gebruik):

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw:

een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie.

1.14 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.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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.

1.20 detailhandel:

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

1.21 gebouw:

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

1.22 horecabedrijf:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; in dit plan worden de volgende horecabedrijven onderscheiden:

1. horecabedrijven categorie 1 "lichte horeca":
 - a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca:
 - automatiek;
 - broodjeszaak;
 - cafetaria;
 - croissanterie;
 - koffiebar;
 - lunchroom;
 - snackbar;
 - tearoom;
 - traiteur;
 - b. Overige lichte horeca:
 - bistro;
 - restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
 - hotel, pension, logeershuis;
 - c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking:
 - bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250m²;
 - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).
2. horecabedrijven categorie 2 "middelzware horeca":
 - a. bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:
 - bar;
 - bierhuis;
 - biljartcentrum;
 - café;
 - proeflokaal;
 - shoarma/grillroom;
 - zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

3. horecabedrijven categorie 3 “zware horeca”: bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en/of die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:
- dancing;
 - discotheek;
 - nachtclub;
 - partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

1.23 maatschappelijke voorzieningen:

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.

1.24 peil:

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

1.25 straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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,

2.2 brutovloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Maatschappelijk

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;

ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2", horeca uitsluitend uit categorie 2.

3.1 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- c. in afwijking van het bepaalde onder a buiten het bouwvlak 20 m² aan gebouwen worden gebouwd, mits:
 - 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1. op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 - 2. voor het overige 2 m.

Artikel 4 Sport

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
 - b. aan de functie onder a gebonden gebonden parkeervoorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen en water;
 - d. straatmeubilair;
 - e. nutsvoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2", horeca uitsluitend uit categorie 2.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, buiten het bouwvlak 20 m² aan gebouwen mogen worden gebouwd, mits:
 - 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van erf en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1. op gronden voor de naar de weg gekeerde gevel 1 m;
 - 2. voor het overige 2 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden;
- b. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.
- c. voor zover bestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:
 1. Waarde - Archeologie - 2;
 2. het bepaalde in onderliggende bestemming.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderde het elders in het plan bepaalde, een ontheffing in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de ontheffing gegeven burgemeester en wethouders toepassing van de criteria als genoemd in lid 5.4;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c kan de ontheffing worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggenden bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

5.4 Aanlegvergunning

Het is verboden op de in lid 5.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning):

5.4.1

Voor gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2, voor zover het betreft het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 m en een grondoppervlakte groter dan 1.000 m²:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

- d. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

5.4.2

Het bepaalde in lid 5.4 onder a is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

5.4.3

Het bepaalde in lid 5.4 onder a is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de onder a genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

5.4.4

Voor zover de in lid 5.4 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4.5

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.6

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 5.4 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de provinciale archeoloog; bij een negatief advies zal de vergunning niet eerder worden verleend dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden;
- b. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.
- c. voor zover bestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde;
 1. Waarde - Archeologie - 3;
 2. het bepaalde in onderliggende bestemming.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een ontheffing in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de ontheffing gegeven burgemeester en wethouders toepassing van de criteria als genoemd in lid 6.4;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c kan de ontheffing worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een aanlegvergunning als bedoeld in lid 6.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggenden bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

Alvorens Burgemeester en Wethouders de ontheffing als bedoeld in lid 6.3 verlenen, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

6.4 Aanlegvergunning

Het is verboden op de in lid 6.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning):

6.4.1

Voor gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3, voor zover het betreft het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 m en een grondoppervlakte groter dan 15.000 m²:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

6.4.2

Het bepaalde in lid 6.4 onder a is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

6.4.3

Het bepaalde in lid 6.4 onder a is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de onder a genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

6.4.4

Voor zover de in lid 6.4 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.4.5

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.4.6

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 6.4 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de provinciale archeoloog; bij een negatief advies zal de vergunning niet eerder worden verleend dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

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

8.1.1

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouwgrens niet meer dan 0,12 m bedraagt;
- c. gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwgrens niet meer dan 0,50 m overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden.

8.1.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder 8.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,50 m, indien het betreft:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
- e. gevel en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. balkons en galerijen;
- g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- h. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- i. kelderingangen en kelderkoekoeken.

8.2 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 8 m overschrijden.

8.3 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

8.4 Onderkeldering

8.4.1

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

8.4.2

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,10 m beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik ex artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo

Ingevolge artikel 7.10 Wro is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

9.2 Bijzonder gebruiksverbod

9.2.1

Onverminderd het bepaalde in lid 9.1 van dit artikel is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

9.2.2

Onverminderd het bepaalde in lid 9.1 is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting en voor detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels.

9.3 Uitzonderingen gebruiksverbod

Het bepaalde in lid 9.2.1 van dit artikel is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten;
- d. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de hoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied.
- e. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een artistiek kunstwerk, antennes e.d. tot een hoogte van 15 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en aanduidingen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 15% zal worden gewijzigd en de verschuiving niet meer bedraagt dan 3 m;

Artikel 12 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken bij omgevingsvergunning, zoals opgenomen in dit plan, is de in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geregelde procedure van toepassing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10 %.

13.1.3

Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

13.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 13.2.1 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.

13.2.4

Lid 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Dorpshuizen en sporthal Andijk".



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



Schiegebouw
Van Nelleweg 6060
3044 BC Rotterdam
Postbus 13060
3004 HB Rotterdam
T 010 433 00 99
F 010 404 56 69
e-mail: kuiper@kuiper.nl
www.kuiper.nl