Regels bij Bestemmingsplanherziening Zeeheldenwijk

Plan: Herziening Zeeheldenwijk
Status: Versie voor vaststelling

Let op: De hyperlinks naar specifieke artikelen zijn links naar de digitale ontwerpversie van het plan (voorbeeld: 10.1).

Regels

Regels 1
Hoofdstuk 1 Inleidende regels **2**
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **14**
Artikel 3 Gemengd – 1 14
Artikel 4 Gemengd - 2 19
Artikel 5 Groen 25
Artikel 6 Maatschappelijk 28
Artikel 7 Verkeer 32
Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied 35
Artikel 9 Water 37
Artikel 10 Wonen - Akkers 40
Artikel 11 Wonen - Nieuwe Dorp 46
Artikel 12 Gemengd - Uit te werken 51
Artikel 13 Woongebied - Uit te werken 54
Artikel 14 Waarde - Archeologie 1 ZHW 56
Artikel 15 Waarde - Archeologie 2 ZHW 58
Artikel 16 Waarde - Archeologie 3 ZHW 61
Artikel 17 Waarde - Archeologie 5 64
Artikel 18 Waarde - Archeologie 6 66
Hoofdstuk 3 Algemene regels **69**
Artikel 19 Waterstaat - waterstaatkundige functie 69
Artikel 20 Anti-dubbeltelregel 71
Artikel 21 Algemene bouwregels 71
Artikel 22 Algemene gebruiksregels 71
Artikel 23 Algemene afwijkingsregels 73
Artikel 24 Algemene wijzigingsregels 74
Artikel 25 Overige regels 74
Hoofdstuk 4 Hogere grenswaarden Wet geluidhinder **75**
Artikel 26 Hogere grenswaarden verkeerslawaai 75
Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels **76**
Artikel 27 Overgangsrecht 76
Artikel 28 Slotregel 76

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan **Herziening Zeeheldenwijk** met identificatienummer NL.IMRO.0184.BP2023ZHW-ON01 van de gemeente Urk

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een bedrijfsmatig door een bewoner van de woning verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk en voor zover behorend tot maximaal milieucategorie 1 genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 2, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden en waarbij wordt voldaan aan de 'Beleidsregel ‘aan huis verbonden beroep of bedrijf’;

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 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning(en)

een woning in een rij van 3 of meer niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd;

1.7 achtergevel

de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw die tegenover de voorgevel ligt;

1.8 ambacht(elijke) werkzaamheden

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning op grond van Monumentenwet 1988 beschikt;

1.10 balkon

een boven de grond gelegen open ruimte met balustrade aan of in de buitenmuur van een huis, welke ruimte vanuit de woning toegankelijk is;

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

het percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, dat mag worden bebouwd;

1.13 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.16 bestaand bouwwerk

Een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat of in uitvoering is of dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.17 bestaand gebruik

Het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan of krachtens een omgevingsvergunning die voor dat tijdstip is ingediend;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 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;

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

de 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 brutovloeroppervlakte (bvo)

bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN2580;

1.29 buitenopslag

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de (agrarische) bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke;

1.30 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bijbehorend bouwwerk;

1.31 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit met een maximale bruto vloeroppervlakte van 750 m^2;

1.32 dienstverlening

de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.33 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en deze die inrichting niet verbiedt;

1.34 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

1.35 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt;

1.36 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.37 gebruiksoppervlakte wonen

de bewoonbare vloeroppervlakte, exclusief opslagruimten en dergelijke op basis van de Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580;

1.38 gestapelde woning

een woning in een gebouw, dat meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.39 gevellijn

een als zodanig aangegeven lijn, die deel uitmaakt van een bouwperceel;

1.40 groenvoorziening(en)

het geheel van de aanplant op een perceel dan wel het aanbrengen of voorzien van groen, niet zijnde halfverharding of andere groene parkeeroplossingen.

1.41 grootschalige detailhandel

een detailhandelsonderneming of instelling met een ondergrens van 1.000 m² wvo/1.250 m² bvo die vanwege de schaal van in- en verkoop met bijbehorende vervoersbewegingen niet passen in een centrumgebied, waarvan uitgezonderd perifere detailhandel en supermarkten;

1.42 herenhuis

aanééngebouwde woning met een statige look, gekenmerkt door een grote hoogte in relatie tot de breedte in combinatie met een verticale gevelgeleding.

1.43 hofwoning

een aanééngebouwde woning met een kleinschalig karakter, die met de tegenover gelegen woningen deel uitmaakt van een architectonische ensemble.

1.44 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.45 horecabedrijf

horeca conform de Staat van horeca-activiteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;

1.46 huishouden

een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen -band gerelateerde personen, dat gezamenlijk een eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in een woning, zoals een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep. Kamergewijze bewoning door studenten, seizoensarbeiders of arbeidsmigranten wordt niet beschouwd als één huishouden;

1.47 indoor-leisure

inpandige voorzieningen ten behoeve van sport, cultuur en ontspanning, zoals een bowlingcentrum, fitnesscentrum, museum, poolcentrum, sauna en wellness;

1.48 Installaties

een unit of eenheid als onderdeel van een samenhangend en vaak min of meer geavanceerd systeem dat een bepaald doel dient, zoals het verwarmen/koelen van ruimtes of de opwek/opslag van energie, niet zijnde windturbines of zonnepanelen;

1.49 inrichting

inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;

1.50 internetwinkel

detailhandel via internet, met dien verstande dat:

a. het te koop aanbieden, de uitstalling ten verkoop en het verkopen uitsluitend geschieden via internet en niet fysiek ter plaatse;
b. en het leveren van goederen overwegend plaatsvindt via post-, pakket- of soortgelijke bezorgdiensten;

1.52 kantoor

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening -niet zijnde detailhandel -al dan niet met een (publieksgerichte) baliefunctie;

1.53 kap

een constructie van één of meer uitsluitend hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20- en minder dan 65 graden;

1.54 kunstwerken

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

1.55 landschapswaarden

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch opzicht;

1.56 ligplaats

de ruimte die door een plezier- of vrachtvaartuig, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen, waarbij het vaartuig gedurende het gebruik van de ligplaats direct met het land is verbonden;

1.57 maatschappelijke voorziening

voorzieningen inzake welzijn, onderwijs, opvoeding, religie, verenigingsleven, maatschappelijke dienstverlening, gezondheidszorg en cultuur alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.58 milieugevoelige functie

functies die gevoelig zijn voor hinder door geur, stof, geluid en/of gevaar, zoals wonen, medische zorgverlening, onderwijs en kinderopvang;

1.59 normaal onderhoud

werkzaamheden met het doel objecten in zodanige conditie te houden of te brengen dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.60 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van telecommunicatie en de gas- water en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, en zendmasten;

1.61 ondergeschikte horeca

een onderdeel van een bedrijf of instelling, geen horeca zijnde, in welk onderdeel bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers en/of werknemers van dat bedrijf of die instelling;

1.62 onderkomen

een voor verblijf geschikt bouwwerk, waaronder begrepen een al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, caravan, woon- of stacaravan, chalet, voor zover geen bouwwerk zijnde, alsmede een tent;

1.63 onzelfstandige woonruimte

Woonruimte

- zonder toegang tot de groep van met elkaar in verbinding staande, niet gemeenschappelijke ruimten van een gebruiksfunctie en;
- die niet door een huishouden of personen (onder voorwaarden) kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (badruimte, toilet en keuken) buiten de wooneenheid.

1.64 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied, dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.65 opslag

de opslag van goederen, met uitzondering van het stallen van auto's ten behoeve van de verkoop;

1.66 overig bouwwerk (ander bouwwerk)

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.67 partnerwoning

een woning waar een cliënt met een zorgindicatie samenwoont met een (gezonde) partner;

1.66 patiowoning

een specifiek type eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren.

1.68 praktijk- en of kantoorruimte

een niet voor bewoning bestemd aangebouwd gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat uitsluitend dienstbaar is aan de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

1.69 peil

de onderkant van de afgewerkte begane grond vloer ten opzichte van het naastgelegen maaiveld en de hoogte van de as van de weg;

1.70 perifere detailhandel

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen en –machines, aanhangwagens, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels, woninginrichting en sanitair;

1.71 prostitutie

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

1.72 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf waaronder begrepen een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.73 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen, abri's, antenne-installaties 5G e.d.;

1.74 supermarkt

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel – en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een bruto vloeroppervlakte groter dan 750 m^2;

1.75 twee-aaneengebouwde woning

woning die aan één zijde middels het hoofdgebouw met een andere woning is verbonden;

1.76 vegetatie- of waterbergend dak

een dak begroeid met beplanting of met waterbergend vermogen ten behoeve van duurzaamheid;

1.77 verbeelding

de dogitale verbeelding van het bestemmingsplan;

1.78 verdieping(en)

de bouwlaag, respectievelijk bouwlagen, die boven de begane grondbouwlaag is/zijn gelegen;

1.79 versmarkt

een detailhandelsbedrijf al dan niet in de vorm van een zelfbedieningszaak waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen, zoals groente, brood, vlees en zuivel – en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 812 m^2 bvo;

1.80 voorgevel

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

1.81 voorgevellijn

de naar de weg toegekeerde gevellijn van een bouwperceel;

1.82 voorste bouwperceelsgrens

de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg zijn gekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een voorste bouwperceelsgrens aan;

1.83 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.84 waterhuishoudkundige voorzieningen

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterpartijen, oevers en taluds, waterberging, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, voorzieningen voor de waterhuishouding e.d.;

1.85 waterwonen

wonen in woningen op of aan het water;

1.86 wijkgebouw

een wijkgebouw is een gebouw waar verschillende wijkverzorgende functies terecht kunnen en dito activiteiten worden georganiseerd, zoals een kleinschalige ruimteverhuur, een jeugdpunt, een steunpunt, een centrum voor jeugd en gezin, de GGD, etc. Een wijkgebouw functioneert als ontmoetingsplek;

1.87 wonen

het gehuisvest zijn in een woning;

1.88 woning

een complex van ruimten in een gebouw inclusief aan- en uitbouwen, dat blijkens de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.89 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.90 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning of zelfstandige woonruimte of een gedeelte daarvan naar twee of meer woningen/zelfstandige woonruimten;

1.91 woningomzetting

het omzetten van een (gedeelte van een) woning of zelfstandige woonruimte naar één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n), alsook het omzetten van één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n) naar één of meerdere woningen of zelfstandige woonruimten;

1.92 wooneenheid

Een gedeelte van een woning of ander gebouw dat bedoeld/bestemd is voor afzonderlijke bewoning;

1.93 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met andere ruimten, bestemd of geschikt is voor nagenoeg zelfstandige bewoning door één huishouden;

1.94 zelfstandige woonruimte

woonruimte

- met een eigen toegang tot de groep van met elkaar in verbinding staande, niet gemeenschappelijke ruimten van een gebruiksfunctie,
- die door een huishouden of personen (onder voorwaarden) kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (badruimte, toilet en keuken) buiten de wooneenheid.

1.95 zone

een in het plan als zodanig aangegeven gebied, waarvoor speciale, aanvullende bepalingen gelden in verband met de afweging van alle in het geding zijnde belangen;

1.96 zorgwonen

wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt;

1.97 zorgwoning

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

2.2 het bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van een bouwvlak indien dat in de planregels wordt aangegeven;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals gesteld in artikel 2.10;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 het verhardingspercentage

het al dan niet op de plankaart nader bepaalde percentage van gronden dat ten hoogste mag worden verhard, waarin ook half- of deels verharde parkeeroplossingen mee worden gerekend als verharding;

2.10 overige

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen,

schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, ingangspartijen, galerijen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden. Onder ondergeschikte bouwdelen vallen geen windturbines op daken of soortgelijke voorzieningen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsmatige activiteiten behorend tot milieucategorie 1 of 2 zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 2, met uitzondering van zelfstandige kantoren en verkooppunten van voertuigen of motorbrandstoffen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' voor het toestaan van perifere detailhandel en/of grootschalige detailhandel, met uitzondering van een tuincentrum;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘tuincentrum’ voor het toestaan van een tuincentrum;
d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' voor het toestaan van indoor-leisure;
e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', in afwijking van het gestelde onder a, tevens voor het toestaan van kantoren;

met daarbij horende:

e. ondergeschikte horeca;
f. bouwwerken;
g. verhardingen;
h. parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. water;
k. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van het koude- warmtenet;
l. wegen, voet- en fietspaden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het Beeldkwaliteitsplan Overgangszone zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in 3.2 .
b. Voor de in lid 3.1 bedoelde gronden geldt dat verhardingen zoals bedoeld in 3.1 onder g zijn toegestaan, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:
    1. maximaal 90% van de oppervlakte mag worden verhard;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden mits:
    - de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een waterbergend dak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;
    3. minimaal 10% van het perceel wordt ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen.

3.2.2 Gebouwen algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘minimale bouwhoogte (m)’ mag de bouwhoogte niet minder bedragen dan op de verbeelding aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorgevel rooilijn - moet de gevel van de gebouwen op de aangeduide gevellijn worden gebouwd;
e. het maximum bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 70%;
f. de brutovloeroppervlakte van grootschalige en perifere detailhandel mag binnen de bestemming 'Gemengd - 1' in totaal niet meer bedragen dan 1.250 m².
g. de winkelvloeroppervlakte ten behoeve van een tuincentrum mag in totaal niet meer bedragen dan 2000m².

3.2.3 Indoor-leisure

a. de oppervlakte van bouwpercelen voor indoor-leisure mag, binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - Uit te werken', niet meer dan 15.000 m² bedragen.

3.2.4 Bouwpercelen bedrijfsmatige activiteiten

a. de oppervlakte aan bouwprecelen binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - Uit te werken mag niet meer bedragen dan 20.000 m².

3.2.5 Nutsgebouwen

a. nutsgebouwen mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden mits deze de verkeersveiligheid niet in het geding brengen;
b. de oppervlakte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 15m² bedragen.
c. in afwijking van het gestelde onder 3.2.2. onder b, mag de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied niet meer dan 2 meter mag bedragen;

b. in afwijking van het bepaalde onder a, de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen aan de achterzijde (zijde Zuidermeertocht) niet meer dan 1,4 meter bedraagt;
c. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter bedraagt;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opwek van kleinschalige windenergie, alleen mogen worden geplaatst mits deze voldoen aan de Beleidsregel Kleinschalige Windenergie Urk, zoals deze geldt ten tijde van indiening van de aanvraag;
f. de bouwhoogte ten behoeve van installaties met maximaal 2 meter mag worden overschreden, in afwijking met het gestelde onder artikel 2.3, mits:
   1. deze op minimaal 3 meter van de dakrand zijn gesitueerd of dermate zijn geïntegreerd in de bouwstijl van het gebouw dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
   2. niet zorgen voor een overschrijding van de geluidwaarden op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen van 45 $_{LAr,LT}$ dB overdag en 40 dB(A) $_{LAr,LT}$ nacht.

3.2.7 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Overgangszone, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en/of afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. duurzaamheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:
a. Lid 3.2.1 onder a en afwijken van Beeldkwaliteitsplan Overgangszone indien:
1. op advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit de hardheidsclausule kan worden toegepast;
2. het college besluit dat sprake is van een bijzondere omstandigheid waardoor andere belangen zwaarder wegen dan het welstandsbelang;
b. lid 3.2.2 onder b indien door een gewijzigde kavelinverdeling 2 verschillende bouwhoogtes op één bouwperceel

gelden. In dat geval geldt de maximum bouwhoogte die voor het grootste deel van het bouwperceel van toepassing is.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemmingomschrijving waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

a. als seksinrichting;
b. ten behoeve van buitenopslag:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten';
    2. op overige gronden, voor zover:
        - de opslag hoger is dan 2.5 meter;
        - de opslag gelegen is vóór de achtergevel van het hoofdgebouw;
        - de opslag zichtbaar is vanaf de Michiel de Ruyterallee
        - deze opslag is gelegen binnen 2 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens;
c. in strijd met het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

3.5.2. Voorwaardelijke verplichting instandhouding verhardingspercentage en/of waterbergend dak

De in lid 3.1 genoemde functies zijn slechts toelaatbaar, indien in het geval van een bouwperceel:

1. maximaal 90% van de oppervlakte is verhard;
2. het percentage onder 1 is overschreden mits:
   - de overschrijding in oppervlakte volledig is gecompenseerd door een waterbergend dak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;
3. minimaal 10% van het perceel is ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Binnenplanse afwijking voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken

a. van het bepaalde onder 3.1 onder a voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen, en bedrijven die naar aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kunnen worden gesteld met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in de milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, mits is aangetoond dat hierdoor:

1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden hierdoor niet beperkt worden;
2. de sociale veiligheid en/of de externe veiligheid niet in het geding is.
3. sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals gesteld in de beleidsregels ‘Aanvaardbaar woon- en Leefklimaat’.

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

3.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 3.1 genoemde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. aanleg watergangen en waterpartijen;

3.7.2 Uitzonderingen

Het in 3.7.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

3.7.3 Toelaatbaarheid

a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

1. door de uitvoering van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functies die het plan beoogd te beschermen.
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige functie van de Zuidermeertocht.

b. Bij de afweging als bedoeld in artikel 4.2.2 sub a wordt in ieder geval betrokken:
1. de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming;
2. de voorwaarden die eventueel gesteld worden om afbreuk tegemoet te komen.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijzigingsbevoegdheid perifere en grootschalige detailhandel en indoor leisure

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden te wijzigen en meer perifere en grootschalige detailhandel en indoor-leisure toe te staan, mits:

1. aangetoond is dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
2. voldaan wordt aan het gestelde in 22.2. omtrent parkeren.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat maximaal 1 kerkgebouw is toegestaan;
b. detailhandel;
c. maximaal 1 sporthal;
d. indoor-leisure;
e. ter plaatse van de functieaanduiding ‘wonen’, wonen;
f. horeca, behorend tot horeca 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 1;
g. aan huis verbonden beroep of bedrijf; mits wordt voldaan aan de beleidsregel aan huis verbonden beroep of bedrijf

met daarbij horende:

i. bouwwerken;
j. verhardingen;
k. parkeervoorzieningen,
l. groenvoorzieningen;
m. water;
n. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van het koude- warmtenet;
o. wegen, voet- en fietspaden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 4.2.
b. Voor de in lid 4.1 bedoelde gronden geldt dat verhardingen zoals bedoeld in 4.1 onder j zijn toegestaan, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel waar een maximum bebouwingspercentage op van toepassing is:
    1. maximaal 80% van de onbebouwde oppervlakte van het bouwperceel mag worden verhard, tenzij dit op de kaart anders is aangeduid;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden, mits de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een waterbergend dak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;
c. Voor de in lid 4.1 bedoelde gronden geldt dat, indien er geen maximum bebouwingspercentage van toepassing is:
    1. Platte daken, indien aanwezig, ingericht dienen te worden als waterbergend dak en;

2. Gemeenschappelijke buitenruimtes voor ten minste 10% van het oppervlak groen dienen te worden ingericht.

4.2.2 Gebouwen algemeen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven op de verbeelding;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (m)' het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag bedragen dan aangegeven op de verbeelding;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn' moet de voorgevel van de gebouwen op de aangeduide gevellijn worden gebouwd;

4.2.3 Detailhandel

a. detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grondvloer;
b. voor detailhandel, niet zijnde ondergeschikte detailhandel, geldt dat deze in totaal niet meer mag bedragen dan 1.050 m^2 bruto vloeroppervlak.

4.2.4 Woningen

a. het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 125, met dien verstande dat het totale aantal woningen in het plangebied niet meer mag bedragen dan 1.650;
b. bergingen dienen inpandig te worden gerealiseerd;

4.2.5 Kerk

a. het aantal kerken mag niet meer bedragen dan 1;
b. de bruto vloeroppervlakte van een kerkgebouw mag niet meer bedragen dan 3.000 m^2, het aantal zitplaatsen niet meer mag bedragen dan 1100;
c. in afwijking van het bepaalde 4.2.2 onder b mag de bouwhoogte van een kerktoren niet meer bedragen dan 25 meter, met dien verstande dat deze toevoeging in proportie is aan het hoofdvolume.

4.2.6 Overige gebouwen

a. de bruto vloeroppervlakte voor schoolgebouwen inclusief ruimte voor bijbehorende voorzieningen zoals een kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang mag niet meer bedragen dan 7.500 m^2;
b. de bruto vloeroppervlakte van een sporthal met ondergeschikte horeca mag niet meer bedragen dan 3.200 m^2;

c. het aantal wijkgebouwen mag niet meer bedragen dan 1, waarbij geldt dat de bruto vloeroppervlakte niet meer dan 1.500 m² mag bedragen;
d. de bruto vloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van de gezondheidszorg mag niet meer bedragen dan 2.000 m²;
e. de bruto vloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van horeca 1 en horeca 2, zoals opgenomen in Bijlage 1 mag in totaal niet meer mag bedragen dan 500 m².

4.2.7 Nutsgebouwen

a. nutsgebouwen mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden mits deze de verkeersveiligheid niet in het geding brengen;
b. de oppervlakte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 15m² bedragen.
c. in afwijking van het gestelde in 4.2.2. onder b, mag de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedraagt;
b. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 meter bedraagt;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter bedraagt;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opwek van kleinschalige windenergie, alleen mogen worden geplaatst mits deze voldoen aan de Beleidsregel Kleinschalige Windenergie Urk;
e. de bouwhoogte ten behoeve van installaties met maximaal 2 meter mag worden overschreden, in afwijking met het gestelde onder artikel 2.3, mits:
   1. deze op minimaal 3 meter van de dakrand zijn gesitueerd of dermate zijn geïntegreerd in de bouwstijl van het gebouw dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;;
   2. niet zorgen voor een overschrijding van de geluidwaarden op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen van 45 $L_{Ar,LT}$ dB overdag en 40 dB(A) $L_{Ar,LT}$ nacht.

4.2.9 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

4.2.10 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen ten behoeve van milieugevoelige functies die niet reeds positief zijn bestemd wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gesteld in de beleidsregels 'Aanvaardbaar woon- en leefklimaat', zoals deze op het moment van indiening van de aanvraag gelden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking van het Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

a. Lid 4.2.1 onder a afwijken van het Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied indien:

1. op advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit de hardheidsclausule kan worden toegepast.
2. het college besluit dat sprake is van een bijzondere omstandigheid waardoor andere belangen zwaarder wegen dan het welstandsbelang.

4.3.2. Binnenplanse afwijking voor het aantal zitplaatsen van de kerk

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. Lid 4.2.5. onder b voor het toestaan van meer dan 1100 zitplaatsen mits:

1. Voldaan kan worden aan het gestelde in artikel 22.2 ten aanzien van parkeren, en/of;
2. Er een met het bevoegd gezag overlegd alternatieve parkeergelegenheid beschikbaar is op een aanvaardbare loopafstand.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en/of afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de sociale veiligheid;
g. externe veiligheid;
h. duurzaamheid.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemmingsomschrijving waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

a. als seksinrichting;
b. in strijd met het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

4.5.2. Voorwaardelijke verplichting instandhouding verhardingspercentage en/of waterbergend dak

De in lid 4.1 genoemde functies zijn slechts toelaatbaar, indien:

1. maximaal 80% van de onbebouwde oppervlakte is verhard;
2. het percentage onder 1 mag overschreden zijn mits:
   - de overschrijding in oppervlakte volledig is gecompenseerd door een waterbergend dak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;
3. In het geval van de bebouwing zonder een maximum bebouwingspercentage platte daken, indien aanwezig, ingericht zijn als waterbergend dak en gemeenschappelijke buitenruimtes voor ten minste 10% van het oppervlak groen zijn ingericht.

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

4.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 4.1 genoemde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. aanleg van watergangen en waterpartijen;

4.6.2 Uitzonderingen

Het in 4.6.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

4.6.3 Toelaatbaarheid

a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

1. door de uitvoering van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functies die het plan beoogd te beschermen.

b. Bij de afweging als bedoeld in artikel 4.2.3 sub a wordt in ieder geval betrokken:
1. de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming;
2. de voorwaarden die eventueel gesteld worden om afbreuk tegemoet te komen.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijziging naar supermarkt

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de bestemming Gemengd - 2 te wijzigen en een supermarkt toe te staan, onder de voorwaarden dat:

a. aangetoond is dat er voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
b. de bruto vloeroppervlakte van de supermarkt niet meer bedraagt dan 1.375 m²;
c. het totale aantal supermarkten in het plangebied niet meer bedraagt dan 2;
d. bij wijziging worden de volgende documenten van toepassing verklaard:
    1. beleidsregels 'Parkeren Urk' zoals deze gelden ten tijde van vaststelling van het wijzigingsplan;
    2. beleidsregels ‘Internetwinkels’ zoals deze gelden ten tijde van vaststelling van het wijzigingsplan
    3. Ontwikkelingskader supermarkten' zoals deze geldt ten tijde van vaststelling van het wijzigingsplan;
    4. Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied, zoals deze geldt ten tijde van vaststelling van het wijzigingsplan;;
    5. Stedenbouwkundig plan Centrumgebied, zoals deze geldt ten tijde van vaststelling van het wijzigingsplan;;

zoals die op het moment van wijziging gelden.

4.7.2 Wijziging detailhandel naar supermarkt

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de bestemming Gemengd - 2 te wijzigen en minimaal 650 m² bvo detailhandel te wijzigen in een supermarkt, onder de voorwaarden dat:

a. aangetoond is dat er voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
b. de bruto vloeroppervlakte van de supermarkt niet meer bedraagt dan 1.375 m²;
c. het totale aantal supermarkten in het plangebied niet meer bedraagt dan 2;
d. binnen de bestemming nog maximaal 400 m² bvo detailhandel is toegestaan;
e. bij wijziging worden de volgende beleidsregels van toepassing verklaard:
    1. beleidsregels 'Parkeren Urk';
    2. beleidsregels ‘Internetwinkels’
    3. 'Supermarktbeleid';
    4. Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied;
    5. Stedenbouwkundig plan Centrumgebied;

zoals die op het moment van wijziging gelden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water;
c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' voor het realiseren van natuurcompensatie, waarbij het bepaalde in 22.3 van toepassing is;
d. kunstwerken;

met daarbij horende:

e. voet- en fietspaden;
f. speelvoorzieningen;
g. vlonders en steigers;
h. straatmeubilair;
i. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van het koude- warmtenet;
j. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. bruggen voor langzaam verkeer mogen worden gebouwd, mits de doorvaarthoogte en -breedte hiervan met de desbetreffende vaar- of waterweg beheerder zijn afgestemd;
b. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen.

5.2.2 Nutsvoorzieningen

a. nutsgebouwen mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden mits deze de verkeersveiligheid niet in het geding brengen;
b. de oppervlakte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 15m² bedragen.
c. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.2.3 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;

5.3 Gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van parkeren.

5.3.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:
a. artikel 5.3.1. onder 1 ten behoeve van aanpassingen in het straatprofiel of het aanleggen en/of aanpassen van parkeerplaatsen mits:
1. deze wijzigingen van niet ingrijpende aard zijn;
2. de hoofdgroenstructuur niet onevenredig wordt aangetast;
3. de belangen van de omgeving niet onevenredig worden geschaad.

5.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van de in lid 5.2 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor:

a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de duurzaamheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

5.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 5.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. aanleg van watergangen en waterpartijen;
b. dempen van oppervlaktewater;
c. aanbrengen terreinverharding;
d. aanleg van voet- en fietspaden.

5.5.2 Uitzonderingen

Het in 5.5.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

5.5.3 Toelaatbaarheid

a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

1. door de uitvoering van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functies die het plan beoogd te beschermen.

b. Bij de afweging als bedoeld in artikel 5.5.3 sub a wordt in ieder geval betrokken:

1. de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming,

2. de voorwaarden die eventueel gesteld worden om afbreuk tegemoet te komen.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorglocatie' zijn de volgende voorzieningen toegestaan:
    1. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' het maximum aantal zorgwoningen niet meer mag bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
    2. partnerwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - partnerwoning' met dien verstande dat het maximum aantal partnerwoningen niet meer mag bedragen dan 9;
    3. bij zorgwoningen horende voorzieningen, waaronder begrepen gemeenschappelijke voorzieningen en een bezoekersruimte;
    4. voorzieningen voor dagbesteding;
c. ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij', uitsluitend een kinderboerderij voor het houden en beweiden van dieren met de daarbij horende voorzieningen en activiteiten, en tevens daaraan ondergeschikte detailhandel in zelfgemaakte artikelen, een speeltuin en natuur- en milieueducatie, met dien verstande dat het aantal kinderboerderijen binnen de bestemming niet meer dan 1 bedraagt;
d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', ondergeschikte kantoorruimte ten behoeve van de functies genoemd onder b en c;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfsingel' de instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting met bijbehorende erfsloot op het perceel;
f. ondergeschikte horeca;
g. bouwwerken;
h. verhardingen;
i. groenvoorzieningen;
j. water;
k. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van het koude- warmtenet;
l. wegen, voet- en fietspaden;
m. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

a. Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het Stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk en onderhavige themakaarten zoals deze op het moment van indiening van de aanvraag gelden, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 6.2

b. Voor de in lid 6.1 bedoelde gronden geldt dat verhardingen zoals bedoeld in 6.1 onder h zijn toegestaan, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:
    1. maximaal 80% van de onbebouwde oppervlakte mag worden verhard;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden mits:
    - de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een waterbergend dak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;

b. het percentage onder 1 mag worden overschreden, mits de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een waterbergend dak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;

6.2.2 Gebouwen algemeen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan aangeduid op de verbeelding;
c. het dakvlak tussen de goothoogte en de bouwhoogte mag worden overschreden ten behoeve van een liftschacht, waarbij de maximale bouwhoogte niet mag worden overschreden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding.

6.2.3 Nutsgebouwen

a. nutsgebouwen mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden mits deze de verkeersveiligheid niet in het geding brengen;
b. de oppervlakte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 15m² bedragen.
c. in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder b mag de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen niet meer dan 3 meter bedragen.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen, mits gelegen achter de voorgevelrooilijn;
b. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter bedraagt;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opwek van kleinschalige windenergie, alleen mogen worden geplaatst mits deze voldoen aan de Beleidsregel Kleinschalige Windenergie Urk;
e. de bouwhoogte ten behoeve van installaties met maximaal 2 meter mag worden overschreden, in afwijking met het gestelde onder artikel 2.3, mits:

1. deze op minimaal 3 meter van de dakrand zijn gesitueerd of dermate zijn geïntegreerd in de bouwstijl van het gebouw dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;;
2. niet zorgen voor een overschrijding van de geluidwaarden op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen van 45 $_{LAr,LT}$ dB overdag en 40 dB(A) $_{LAr,LT}$ nacht.

6.2.5 Criteria bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk en onderhavige themakaarten, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en/of afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. duurzaamheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemmingsomschrijving waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

a. als seksinrichting;
b. in strijd met het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting erfsingel

De in lid 6.1 genoemde functies zijn slechts toelaatbaar, indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – erfsingel' een erfsingel conform het Beeldkwaliteitsplan Groene Clusters, zoals deze op het moment van het indienen van de aanvraag geldt, binnen 2 jaren na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt aangeplant en duurzaam in stand wordt gehouden.

6.4.3 Milieuzone - kinderboerderij

Het is ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - kinderboerderij' verboden de gronden te gebruiken voor het houden en of beweiden van dieren.

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

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 6.1 genoemde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. aanleg van watergangen en waterpartijen;
b. dempen van oppervlaktewater;
c. aanbrengen terreinverharding;
d. aanleggen van wegen.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in 6.5.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

6.5.3 Toelaatbaarheid

a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien:
1. door de uitvoering van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functies die het plan beoogd te beschermen.
b. Bij de afweging als bedoeld in artikel 6.5.3 sub a wordt in ieder geval betrokken:
1. de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming,
2. de voorwaarden die eventueel gesteld worden om afbreuk tegemoet te komen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ontsluitingswegen gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. bruggen voor langzaam verkeer;
c. ter plaatse van de aanduiding 'brug', tevens een brug voor gemotoriseerd verkeer;
d. ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' voor het realiseren van natuurcompensatie, waarbij het bepaalde in lid 22.3 van toepassing is;

met daarbij horende:

d. in- en uitvoegstroken;
e. voet- en fietspaden;
f. parkeervoorzieningen;
g. kunstwerken;
h. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van het koude- warmtenet;
k. straatmeubilair.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij:

a. voldaan dient te worden aan het Stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk en onderhavige themakaarten, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag gelden, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 7.2;
b. bruggen voor langzaam verkeer mogen worden gebouwd, mits de doorvaarthoogte en -breedte hiervan met de desbetreffende vaar- of waterweg beheerder zijn afgestemd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'brug', een brug mag worden gebouwd met:
    1. een bouwhoogte van maximaal 16 meter;
    2. een doorvaarthoogte van minimaal 2,5 meter;
    3. een doorvaartbreedte van minimaal 8,8 meter;
    4. een bouwhoogte voor slagbomen van maximaal 6 meter;
    5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 6 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 meter mag bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen.

7.2.2 Nutsvoorzieningen

a. de oppervlakte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15m²;

a. in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder e mag de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen niet meer dan 3 meter bedragen.

7.2.3 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van de in lid 7.2 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor:

a. de verkeersveiligheid;
b. de sociale veiligheid;
c. duurzaamheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemmingsomschrijving waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik in strijd met het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 7.1 genoemde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. aanleg watergangen en waterpartijen;
b. dempen van oppervlaktewater;
c. aanbrengen terreinverharding;
d. aanleggen van wegen.

7.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.5.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

7.5.3 Toelaatbaarheid

a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 7.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

1. door de uitvoering van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functies die het plan beoogd te beschermen.

b. Bij de afweging als bedoeld in artikel 7.5.3 sub a wordt in ieder geval betrokken:

1. de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming,
2. de voorwaarden die eventueel gesteld worden om afbreuk tegemoet te komen.

Artikel 8 Verkeer – Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonerven;
b. woonstraten;
c. parkeervoorzieningen;

met daarbij horende:

d. voet- en fietspaden;
e. speelplaatsen en buurtgroen;
f. kunstwerken;
g. water;
h. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van het koude- warmtenet;
i. straatmeubilair

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. voldaan dient te worden aan het Stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk en onderhavige themakaarten, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 8.2;
b. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen;

8.2.2 Nutsvoorzieningen

a. de oppervlakte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m^2;
b. in afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.1 lid c mag de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen niet meer dan 3 meter bedragen.

8.2.3 Criteria bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, onderhavige themakaarten, en het Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Dorp Veld 1 t/m 6, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag gelden;

c. het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van de in lid 8.2 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor:

a. de verkeersveiligheid;
b. de sociale veiligheid;
c. de duurzaamheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik in strijd met het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 8.1 genoemde gronden de volgende andere werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. aanleg watergangen en waterpartijen;
b. dempen van oppervlaktewater;
c. aanbrengen terreinverharding;
d. aanleggen van wegen en woonstraten.

8.5.2 Uitzonderingen

Het in 8.5.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

8.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 8.5.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien:

a. voldaan wordt aan het gestelde in 22.2
b. bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt de beleidsregels betrokken zoals die op het moment van de indiening van aanvraag gelden.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrjiving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. instandhouding en ontwikkeling van daar voorkomende natuur- en landschapswaarden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' voor het realiseren en in stand houden van natuurcompensatie, waarbij het bepaalde in artikel 22.3 van toepassing is;
e. kunstwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. voldaan dient te worden aan het zoals deze op het moment van de indiening van de vraag geldt, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 9.2;
b. bruggen voor langzaam verkeer mogen worden gebouwd, mits de doorvaarthoogte en -breedte hiervan met de desbetreffende vaar- of waterweg beheerder zijn afgestemd;
c. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen.

9.2.2 Nutsvoorzieningen

a. de oppervlakte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m^2;
b. in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.1 lid d mag de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen niet meer dan 3 meter bedragen.

9.2.3 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering, van de in 9.2 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor:

a. de (water)verkeersveiligheid;

b. ter bescherming van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden van het omringende gebied;
c. de landschappelijke inpassing;
d. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
e. de milieusituatie;
f. de duurzaamheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
h. de sociale veiligheid.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemmingsomschrijving waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

a. van de watergang ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats uitgesloten', is het afmeren en/of doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever niet toegestaan.
b. van de Urkervaart, ten behoeve van het afmeren en/of het doen of laten liggen van een vaartuig. Aanleggen dient te gebeuren bij de daarvoor ingerichte aanlegplaatsen.
c. in strijd met het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 9.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. het vergraven en egaliseren van gronden;
b. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verbreden en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
c. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
d. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids-)wallen;
e. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
f. dempen van oppervlaktewater;
g. ter plaatse van de aanduiding 'ecologie': het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, terrassen en parkeervoorzieningen.

9.5.2 Uitzonderingen

Het in 9.5.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

9.5.3 Toelaatbaarheid

a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 9.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

1. door de uitvoering van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functies die het plan beoogd te beschermen.

b. Bij de afweging als bedoeld in artikel 9.5.3 sub a wordt in ieder geval betrokken:

1. de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming,

2. de voorwaarden die eventueel gesteld worden om afbreuk tegemoet te komen.

Artikel 10 Wonen – Akkers

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;
b. maatschappelijke voorzieningen
c. aan huis verbonden beroep of bedrijf, mits wordt voldaan aan de beleidsregel beroep en bedrijf aan huis;

met daarbij horend(e):

d. bouwwerken;
e. tuinen;
f. verhardingen;
g. woonerven;
h. woonstraten;
i. toegangswegen;
j. parkeervoorzieningen;
k. voet- en fietspaden;
l. groenvoorzieningen, waarbij geldt dat het percentage openbare groenvoorzieningen en water gezamenlijk minimaal 10% van de oppervlakte binnen de bestemming Wonen - Akkers dient te bedragen;
m. kunstwerken;
n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
o. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van het koude- warmtenet;

alsmede voor:

p. beheer en onderhoud van gronden gelegen binnen aangrenzende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

a. Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het Beeldkwaliteitsplan De Akkers en het Stedenbouwkundig plan de Akkers zoals deze op het moment van indienen van e aanvraag gelden, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 10.2.

b. Voor de in lid 10.1 bedoelde gronden geldt dat verhardingen zoals bedoeld in 10.1 onder f zijn toegestaan, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:

    1. maximaal 80% van de onbebouwde oppervlakte mag worden verhard;

2. het percentage onder 1 mag worden overschreden mits:
   - de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een waterbergend dak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;

10.2.2 Woningen

Algemeen

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. er grondgebonden en gestapelde woningen gebouwd mogen worden;
c. het aantal woningen binnen de bestemming niet meer mag bedragen dan 240 met dien verstande dat het totale aantal woningen in het plangebied niet meer mag bedragen dan 1.650.

Maatvoering

d. voldaan dient te worden aan onderstaande maatvoering:

Maatvoering / *Type woning*	**Bouwdiepte van een hoofdgebouw**	**Goothoogte**	**Bouwhoogte**	**Afstand voorgevel van het hoofdgebouw tot voorste perceelsgrens**	**De afstand van de zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, aan de niet aangebouwde zijde:**
Vrijstaande woningen	≤ 15 meter	≤ 7 meter	≤ 11 meter	≤ 6 meter en ≥ 2 meter	≥ 2 meter
Twee-onder-éénkapwoningen	≤ 13 meter	≤ 7 meter	≤ 11 meter	≤ 6 meter en ≥ 2 meter	≥ 2 meter
Hofwoningen	≤ 11 meter	≤ 4,5 meter	≤ 9 meter	≥ 2 meter	≤ 1.5 meter
Patiowoningen	≤ 18 meter	≤ 4,5 meter	≤ 9 meter	≥ 2 meter	≤ 1.5 meter
Herenhuizen	≤ 13 meter	≤ 9 meter	≤ 12,5 meter	≥ 2 meter	X
Woonhofappartementen	≤ 15 meter	≤ 9 meter	≤ 12,5 meter	≥ 2 meter	X
Kopappartementen	X	≤ 12 meter	≤ 16 meter	≥ 2 meter	X
Rijwoning / Overig	≤ 11 meter	≤ 7 meter	≤ 11 meter	≥ 2 meter	≤ 1.5 meter

≤ Kleiner of gelijk aan

≥ Groter of gelijk aan

X Geen eis

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. voldaan dient te worden aan de gestelde in het Beeldkwaliteitsplan de Akkers zoals deze geldt ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning;

b. bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd;
c. bijbehorende bouwwerken ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, dan wel achter het verlengde daarvan, worden gebouwd;
d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning niet meer dan 100 m^2 mag bedragen, met dien verstande dat:
    1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel, na aftrek van de oppervlakte van het hoofdgebouw, niet meer dan 50% bedraagt;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 30 m^2 bedraagt
e. bij de toepassing van een kap(-vorm);
    1. de goothoogte en de bouwhoogte voor vrijstaande bouwwerken niet meer dan respectievelijk 3,5 meter en 5 meter bedraagt;
    2. de bouwhoogte voor aangebouwde bouwwerken niet meer dan 6 meter bedraagt;
    3. de dakhelling van het bijbehorend bouwwerk overeenkomt met de dakhelling van het hoofdgebouw;
f. bij de toepassing van een plat dak de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter bedraagt;
g. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter bedraagt, tenzij in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd;

10.2.4 Nutsgebouwen

a. nutsgebouwen mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden mits deze de verkeersveiligheid niet in het geding brengen en deze geïntegreerd worden in andere bouwwerken of binnen bouwvelden zoals gedefinieerd in het Beeldkwaliteitsplan de Akkers;
b. de oppervlakte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 15m² bedragen.
c. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

10.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
b. ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen de volgende regels gelden:
    1. voor de voorgevel tot 1 meter achter de voorgevel mag de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedragen;
    2. de bouwhoogte mag, 1 meter achter de voorgevel of in het verlengde hiervan, niet meer dan 2 meter bedragen.
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 3 meter mag bedragen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opwek van kleinschalige windenergie, alleen mogen worden geplaatst mits deze voldoen aan de Beleidsregel Kleinschalige Windenergie Urk;
e. de bouwhoogte ten behoeve van installaties met maximaal 2 meter mag worden overschreden, in afwijking met het gestelde onder artikel 2.3, mits:

1. deze op minimaal 3 meter van de dakrand zijn gesitueerd of dermate zijn geïntegreerd in de bouwstijl van het gebouw dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;;
2. niet zorgen voor een overschrijding van de geluidwaarden op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen van 45 $L_{Ar,LT}$ dB overdag en 40 dB(A) $L_{Ar,LT}$ nacht.

10.2.6 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen ten behoeve van milieugevoelige functies die niet reeds positief zijn bestemd wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gesteld in de beleidsregels 'Aanvaardbaar woon- en leefklimaat', zoals deze op het moment van indiening van de aanvraag gelden.

10.2.7 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd het Beeldkwaliteitsplan De Akkers zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en/of afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de duurzaamheid;
g. externe veiligheid.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

a. Lid 10.2.1. onder a afwijken van het Beeldkwaliteitsplan Akkers indien:
    1. op advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit de hardheidsclausule kan worden toegepast.
    2. het college besluit dat sprake is van een bijzondere omstandigheid waardoor andere belangen zwaarder wegen dan het welstandsbelang.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1. Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

1. ten behoeve van een kantoorfunctie, met uitzondering van beroepen of bedrijven aan huis waarvoor de criteria gelden zoals deze zijn opgenomen in de beleidsregel ‘aan huis verbonden beroep of bedrijf’ zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
2. in strijd met het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

10.5.2. Voorwaardelijke verplichting instandhouding erfafscheidingen

De in lid 10.1 genoemde functies zijn slechts toelaatbaar, indien ter plaatse van de in het Stedenbouwkundig plan Akkers opgenomen ‘erfafscheidingen’ een erfafscheiding wordt gerealiseerd en deze duurzaam in stand wordt gehouden.

10.5.3. Voorwaardelijke verplichting instandhouding verhardingspercentage en/of waterbergend dak

De in lid 10.1 genoemde functies zijn slechts toelaatbaar, indien in het geval van een bouwperceel:

1. maximaal 80% van de onbebouwde oppervlakte is verhard;
2. het percentage onder 1 overschreden is mits:
   - de overschrijding in oppervlakte volledig is gecompenseerd door een waterbergend dak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;

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

10.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 10.1 genoemde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

1. aanleg watergangen en waterpartijen
2. dempen van oppervlaktewater;

10.6.2 Uitzonderingen

Het in 10.6.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

1.het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

2.op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

10.6.3 Toelaatbaarheid

a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 10.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

1. door de uitvoering van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functies die het plan beoogd te beschermen.

b. Bij de afweging als bedoeld in artikel 10.6.3 sub a wordt in ieder geval betrokken:

1. de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming,

2. de voorwaarden die eventueel gesteld worden om afbreuk tegemoet te komen.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

10.7.1 Wijzigingsbevoegdheid aantal woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden Wonen Akkers te wijzigen en meer dan 240 woningen toe te staan, mits:

a. het totaal aantal woningen binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 1650;
b. er als gevolg van een hoger aantal woningen geen belemmeringen optreden voor:

1. de verkeersafwikkeling;
2. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. de sociale veiligheid;
7. de duurzaamheid;
8. externe veiligheid;
9. ecologie;
10. de parkeervoorzieningen.

Artikel 11 Wonen - Nieuwe Dorp

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Nieuwe Dorp' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen

met daarbij horende:

b. aan huis verbonden beroep of bedrijf;
c. bouwwerken;
d. tuinen;
e. verhardingen;
f. woonstraten;
g. parkeervoorzieningen;
h. voet- en fietspaden;
i. groenvoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van het koude- warmtenet.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

a. Op de in 11.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het Beeldkwaliteitsplan Het Nieuwe Dorp (veld 1 t/m 6), het Stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk en onderhavige Themakaart Maatvoering Het Nieuwe Dorp zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in 11.2.
b. Voor de in lid 11.1 bedoelde gronden geldt dat verhardingen zoals bedoeld in 11.1 onder e zijn toegestaan, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel waar een maximum bebouwingspercentage op van toepassing is:
    1. maximaal 80% van de onbebouwde oppervlakte van het bouwperceel mag worden verhard;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden mits:
       - de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een waterbergend dak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;

11.2.2 Woningen

Algemeen

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. er vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en gestapelde woningen gebouwd mogen worden;
c. het aantal woningen binnen de bestemming niet meer mag bedragen dan 322 met dien verstande dat het totale aantal woningen in het plangebied niet meer mag bedragen dan 1.650;

Maatvoering

d. de bouwdiepte van een hoofdgebouw mag bij:
    1. vrijstaande woningen niet meer dan 15 meter bedragen;
    2. twee-aaneengebouwde woningen niet meer dan 13 meter bedragen;
    3. aaneengebouwde woningen niet meer dan 11 meter bedragen;
    4. gestapelde woningen niet meer dan 15 meter bedragen;
e. de goothoogte van:
    1. aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen mag niet meer dan 7 meter bedragen;
    2. gestapelde woningen mag niet meer dan 11 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van:
    1. aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen mag niet meer dan 11 meter bedragen;
    2. gestapelde woningen mag niet meer dan 11 meter bedragen;
g. in afwijking van het bepaalde in lid e en f mogen de goothoogte en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' in de Themakaart Maatvoering dient een hoogte-accent te worden gerealiseerd, waarbij de bouwhoogte ten minste 0,5 meter hoger moet zijn dan de bouwhoogte van aangrenzende woningen buiten die aanduiding;
i. de afstand van de voorgevels van het hoofdgebouw tot de voorste perceelgrens bij:
    1. vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen mag niet meer dan 6 meter en niet minder dan 3 meter bedragen;
    2. aaneengebouwde woningen mag niet meer dan 5 meter en niet minder dan 1 meter bedragen;
    3. bij de situering van de onder 1 en 2 onderscheiden voorgevels geldt dat:
        - niet meer dan twee aansluitende woningen in dezelfde gevellijn gebouwd mogen worden, waarbij het verschil in voorgevels tussen deze twee woningen en de andere woningen tenminste 0,1 meter bedraagt en;
        - vanaf 5 of meer aaneengebouwde woningen niet meer dan 3 aaneensluitende woningen in dezelfde voorgevellijn gebouwd mogen worden;
j. de afstand van de zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag, aan de niet aangebouwde zijde, niet minder dan 2 meter bedragen.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken ten minste 1 meter achter de voorgevel van de woning, dan wel achter het verlengde daarvan, zullen worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning niet meer dan 100 m^2 mag bedragen, met dien verstande dat:
    1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel, na aftrek van de oppervlakte van het hoofdgebouw, niet meer dan 50% bedraagt;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 30 m^2 bedraagt
d. bij de toepassing van een kap(-vorm);
    1. de goothoogte en de bouwhoogte voor vrijstaande bouwwerken niet meer dan respectievelijk 3,5 meter en 5 meter bedraagt;
    2. de bouwhoogte voor aangebouwde bouwwerken niet meer dan 6 meter bedraagt;
    3. de dakhelling van het bijbehorend bouwwerk overeenkomt met de dakhelling van het hoofdgebouw;
e. bij de toepassing van een plat dak de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter bedraagt;
f. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter bedraagt, tenzij in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd;
g. aan de voorzijde van de woning een erker mag worden gebouwd, met dien verstande dat deze:
    1. geen grotere bouwdiepte mag hebben dan 1 meter;
    2. geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 meter;
    3. geen grotere breedte mag hebben dan 75% van de breedte van de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw waartoe hij behoort;
    4. toegepast bij aaneengebouwde woningen niet tot gevolg mag hebben dat de afstand van de woning tot de aan de weg/woonstraat gelegen bouwperceelsgrens minder dan 3 meter bedraagt.

11.2.4 Nutsgebouwen

a. nutsgebouwen mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden mits deze de verkeersveiligheid niet in het geding brengen;
b. de oppervlakte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 15m^2 bedragen.
c. In afwijking van het gestelde onder 11.2.2. b, mag de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen niet meer dan 3 meter bedragen.

11.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
b. ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen de volgende regels gelden:

1. voor de voorgevel tot 1 meter achter de voorgevel mag de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedragen;
2. de bouwhoogte mag, 1 meter achter de voorgevel of in het verlengde hiervan, niet meer dan 2 meter bedragen.

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter mag bedragen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opwek van kleinschalige windenergie, alleen mogen worden geplaatst mits deze voldoen aan de Beleidsregel Kleinschalige Windenergie Urk;
e. de bouwhoogte ten behoeve van installaties met maximaal 2 meter mag worden overschreden, in afwijking met het gestelde onder artikel 2.3, mits:
   1. deze op minimaal 3 meter van de dakrand zijn gesitueerd;
   2. niet zorgen voor een overschrijding van de geluidwaarden op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen van 45 $L_{Ar,LT}$ dB overdag en 40 dB(A) $L_{Ar,LT}$ nacht.

11.2.6 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen ten behoeve van milieugevoelige functies die niet reeds positief zijn bestemd wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gesteld in de beleidsregels 'Aanvaardbaar woon- en leefklimaat', zoals deze op het moment van indiening van de aanvraag gelden.

11.2.7 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Het Nieuwe Dorp (veld 1 t/m 6), het Stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, de onderhavige Themakaart Maartvoering Het Nieuwe Dorp, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag gelden;
c. het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en/of afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de duurzaamheid;
g. externe veiligheid.

11.4 Afwijken van de bouwregels

a. burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 11.2.3 onder g voor het bouwen van een erker, waarbij de afstand tot de aan de weg gelegen bouwperceelsgrens minder dan 3 meter bedraagt, mits:
    1. de afstand niet minder dan 1 meter wordt;
    2. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 11.2.7.
b. burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 11.2.2 bij Maatvoering onder j, ten behoeve van een afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van minder dan 2 meter, mits:
    1. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 11.2.7.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1. Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

a. ten behoeve van een kantoorfunctie;
b. in strijd met het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het parkeren.

11.5.2. Voorwaardelijke verplichting instandhouding verhardingspercentage en/of waterbergend dak

De in lid 11.1 genoemde functies zijn slechts toelaatbaar, indien in het geval van een bouwperceel:

1. maximaal 80% van de onbebouwde oppervlakte is verhard;
2. het percentage onder 1 overschreden is mits:
   - de overschrijding in oppervlakte volledig is gecompenseerd door een waterbergend dak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;

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

11.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 11.1 genoemde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. aanleg van watergangen en waterpartijen
b. dempen van oppervlaktewater;
c. aanbrengen terreinverharding;
d. aanleggen van wegen.

11.6.2 Uitzonderingen

Het in 11.6.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

11.6.3 Toelaatbaarheid

a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 11.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

1. door de uitvoering van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functies die het plan beoogd te beschermen.

b. Bij de afweging als bedoeld in artikel 11.6.3 sub a wordt in ieder geval betrokken:

1. de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming,

2. de voorwaarden die eventueel gesteld worden om afbreuk tegemoet te komen.

Artikel 12 Gemengd - Uit te werken

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 2 behorende bij deze regels onder de categorieën 1 tot en met 2;
b. maatschappelijke voorzieningen;
c. indoor-leisure;
d. wonen;
e. aan huis verbonden beroep of bedrijf;
f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geldt dat:
    1. wonen niet is toegestaan en;
    2. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
g. perifere detailhandel en grootschalige detailhandel;

met daarbij horende:

i. ondergeschikte horeca
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfsingel' de instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting met bijbehorende sloot op het perceel, direct aansluitend aan de zijdelingse bouwperceelsgrens en de achtergrens van het perceel;
k. bouwwerken;
l. verhardingen;
m. parkeervoorzieningen;
n. groenvoorzieningen;
o. water;
p. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van het koude- warmtenet;
q. wegen, voet- en fietspaden;
r. kunstwerken.

alsmede voor:

s. beheer en onderhoud van gronden gelegen binnen aangrenzende bestemmingen.

12.2 Uitwerkingsregels

a. Voor de in lid 12.1 bedoelde gronden geldt dat verhardingen zoals bedoeld in 12.1 onder k zijn toegestaan, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:

    1. maximaal 80% van de onbebouwde oppervlakte mag worden verhard;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden mits:
       - de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een waterbergend dak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;

12.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag werkt de in lid 12.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte van bouwpercelen voor indoor-leisure mag, binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - Uit te werken', niet meer dan 15.000 m² bedragen;
b. de oppervlakte van bouwpercelen voor maatschappelijke voorzieningen mag binnen de bestemmingen 'Gemengd - 2' en 'Gemengd - Uit te werken' niet meer dan 10.000 m² bedragen;
c. de oppervlakte van een bouwperceel voor bedrijfsmatige activiteiten behorend tot milieucategorie 1 of 2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 2, mag per perceel, niet minder bedragen dan 1.375 m²;
d. het totale aantal woningen in het plangebied mag niet meer dan 1.650 bedragen;
e. het totale brutovloeroppervlak van grootschalige en perifere detailhandel mag binnen de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' met nog eens 1.250 m² worden uitgebreid, mits aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
f. de bouwhoogte mag niet meer dan 15 meter bedragen;
g. aan het uitwerkingsplan dient een door het college goedgekeurd inrichtingsplan ten grondslag te liggen;
h. de oppervlakte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 15 m² bedragen;
i. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag, in afwijking van het gestelde onder g, niet meer dan 3 meter bedragen.

12.2.2 Beleidsregels

Bij de uitwerking worden de volgende beleidsregels via de regels van het uitwerkingsplan van toepassing verklaard:

a. beleidsregels 'Parkeren Urk';
b. beleidsregels 'Aanvaardbaar woon- en leefklimaat';
c. beleidsregels 'Internetwinkels',

zoals die op het moment van vaststelling van het uitwerkingsplan gelden.

12.3 Bouwregels

Zolang en voor zover een hiertoe strekkend uitwerkingsplan nog niet in werking is getreden, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

12.4.1 Wijzigingsbevoegdheid detailhandel, indoor-leisure en maatschappelijk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden te wijzigen en meer detailhandel, indoor-leisure en maatschappelijke functies toe te staan, mits is aangetoond dat:

a. er voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
b. er daardoor geen belemmeringen optreden bij de verkeersafwikkeling op de wegvakken en kruispunten op het aansluitende omliggende wegennet;
c. er geen belemmeringen optreden bij de verkeersafwikkeling op basis van een verkeersmonitoring.

Artikel 13 Woongebied - Uit te werken

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van onderwijs en, intramurale zorg;
c. aan huis verbonden beroep of bedrijf;

met daarbij horende:

d. bouwwerken;
e. tuinen;
f. verhardingen;
g. woonerven;
h. woonstraten;
i. ontsluitingswegen;
j. parkeervoorzieningen;
k. voet- en fietspaden;
l. groenvoorzieningen;
m. kunstwerken;
n. water;
o. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van het koude- warmtenet;

alsmede voor:

o. beheer en onderhoud van gronden gelegen binnen aangrenzende bestemmingen.

13.2 Uitwerkingsregels

13.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag werkt de in artikel 13.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

a. het totale aantal woningen in het plangebied mag niet meer dan 1.650 bedragen;
b. bouw- en goothoogten worden opgenomen voor:
    1. vrijstaande woningen
    2. twee-aaneengebouwde woningen
    3. aaneengebouwde woningen
    4. gestapelde woningen.
c. de wegen, straten en voet- en fietspaden, de groenvoorzieningen en de sloten, vaarten en waterpartijen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op de infrastructuur van het aangrenzende woon-/werkgebied;

d. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van verkeer – Zoekgebied aansluiting Randweg' er een aansluiting wordt gerealiseerd op de Randweg.
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'verkeer' er een ringweg wordt gerealiseerd.
f. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de geluidsbelasting mag niet onevenredig toenemen bij de bestaande woningen;
g. aan de ontwikkeling dient een door het college goedgekeurd inrichtingsplan ten grondslag te liggen;
h. de oppervlakte van de bouwwerken op een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50% van dat bouwperceel. Dit geldt niet voor bouwpercelen waar gestapelde woningen worden gerealiseerd;
i. de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied mogen niet onevenredig worden beïnvloed;
j. bij de uitwerking moet een deel van de woningen en bijbehorende voorzieningen op een eiland worden gerealiseerd.
k. De oppervlakte van het aan te leggen water rond het eiland, ter plaatse van de oostelijke waterpartij in de Akkers, en in het uit te werken gebied de Oevers, moet ten minste 17.100m² bedragen.
l. in het verlengde van het eiland in het nieuw aan te leggen water dient een afscherming te worden geplaatst langs de Urkervaart, zodat boten niet vanaf die kant en omgekeerd de Urkervaart op /af kunnen varen;
m. de oppervlakte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 15m² bedragen;
n. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.
o. voor verhardingen geldt waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:
    1. maximaal 90% van de oppervlakte mag worden verhard;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden mits:
       - de overschrijding in oppervlakte volledig is gecompenseerd door een waterbergend dak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;
    3. minimaal 10% van het perceel ingericht wordt ten behoeve van groenvoorzieningen.

13.2.2 Beleidsregels

Bij de uitwerking worden de volgende beleidsregels via de regels van het uitwerkingsplan van toepassing verklaard:

a. beleidsregels 'Parkeren Urk';
b. beleidsregels 'Aanvaardbaar woon- en leefklimaat';
c. 'Beleidsregel ‘aan huis verbonden beroep of bedrijf’;
d. beleidsregels 'Internetwinkels',

zoals die op het moment van vaststelling van het uitwerkingsplan gelden.

13.3 Bouwregels

Zolang en voor zover een hiertoe strekkend uitwerkingsplan nog niet in werking is getreden, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1 ZHW

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1 ZHW' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 1 ZHW' mede bestemde gronden.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod in 14.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van deskundig archeologisch onderzoek in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

14.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

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

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

14.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden, op of in de in lid 14.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het vergraven en egaliseren van gronden;
b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
e. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
f. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

14.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 14.4.1 mag alleen worden verleend, indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
Vooraf dient door aanvrager van de omgevingsvergunning een deskundig archeologisch rapport overgelegd te worden waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

14.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 14.4.1 is vereist voor werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 1 ZHW' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 2 ZHW

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2 ZHW' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 2 ZHW' mede bestemde gronden.

15.2.2 Uitzonderingen

Het onder 15.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. de oppervlakte van de bebouwing die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) niet meer dan 500 m2 bedraagt, en waarbij de bebouwing de bodem niet dieper dan -6,64 m ten opzichte van het NAP roert (en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst).

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod in 15.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van deskundig archeologisch onderzoek in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

15.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

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

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

15.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden, op of in de in lid 15.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het vergraven en egaliseren van gronden;
b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
e. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
f. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

15.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 15.4.1 mag alleen worden verleend, indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
Vooraf dient door aanvrager van de omgevingsvergunning een deskundig archeologisch rapport overgelegd te worden waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

15.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 15.4.1is vereist voor werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. werken en werkzaamheden die betrekking hebben op plangebieden die niet groter zijn dan 500 m² en ingrepen die niet dieper dan -6.64 meter ten opzichte van het NAP de bodem verstoren.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 2 ZHW' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 3 ZHW

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3 ZHW' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 3 ZHW' mede bestemde gronden.

16.2.2 Uitzonderingen

Het onder 16.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. de oppervlakte van de bebouwing die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) niet meer dan 5000 m2 bedraagt, en waarbij de bebouwing de bodem niet dieper dan -6,64 m ten opzichte van het NAP roert (en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst).

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod in 16.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van deskundig archeologisch onderzoek in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

16.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

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

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

16.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden, op of in de in lid 16.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het vergraven en egaliseren van gronden;
b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
e. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
f. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

16.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 16.4.1 mag alleen worden verleend, indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
Vooraf dient door aanvrager van de omgevingsvergunning een deskundig archeologisch rapport overgelegd te worden waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

16.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 16.4.1 is vereist voor werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. werken en werkzaamheden die betrekking hebben op plangebieden die niet groter zijn dan 5000 m² en ingrepen die niet dieper dan 6,64 meter ten opzichte van het NAP de bodem verstoren.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 3 ZHW' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 5

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 5' mede bestemde gronden.

17.2.2 Uitzonderingen

Het onder 17.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. de oppervlakte van de bebouwing die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) niet meer dan 5000 m2 bedraagt, en waarbij de bebouwing de bodem niet dieper dan 50 cm verstoort (en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst).

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod in 17.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van deskundig archeologisch onderzoek in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

17.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

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

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

17.4.1 Vergunningenplicht

Het is verboden, op of in de in lid 17.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het vergraven en egaliseren van gronden;
b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
e. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
f. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

17.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 17.4.1 mag alleen worden verleend, indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
Vooraf dient door aanvrager van de omgevingsvergunning een deskundig archeologisch rapport overgelegd te worden waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

17.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 17.4.1 is vereist voor werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. werken en werkzaamheden die betrekking hebben op plangebieden die niet groter zijn dan 500 m^2 en ingrepen die niet dieper dan 50 cm de bodem verstoren.

17.4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 6

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie 6 mede bestemde gronden.

18.2.2 Uitzonderingen

Het onder 18.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. de oppervlakte van de bebouwing die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en)niet meer dan 1,5 ha bedraagt, en waarbij de bebouwing de bodem niet dieper dan 50 cm roert (en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst).

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod in 18.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van deskundig archeologisch onderzoek in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

18.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;

c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door de burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

18.4.1 Vergunningenplicht

Het is verboden, op of in de in 18.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het vergraven en egaliseren van gronden;
b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
e. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
f. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

18.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 18.4.1 mag alleen worden verleend, indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
Vooraf dient door aanvrager van de omgevingsvergunning een deskundig archeologisch rapport overgelegd te worden waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden net onevenredig worden geschaad.

18.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4.1 is vereist voor werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

b. die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. werken en werkzaamheden die betrekking hebben op plangebieden die niet groter zijn dan 1,5 ha en ingrepen die niet dieper dan 50 cm de bodem verstoren.

18.4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Waterstaat - waterstaatkundige functie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - waterstaatkundige functie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor:

a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, instandhouding en ontwikkeling van daar voorkomende natuur- en landschapswaarden.

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

19.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze dubbelbestemming worden gebouwd waarbij de volgende regels gelden:

a. de bouwhoogte van scheepvaarttekens niet meer dan 15 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, met dien verstande dat:

a. voorafgaande aan de bouw het bevoegde waterstaatsgezag daarover is geraadpleegd;
b. de waterstaatkundige belangen zich daar tegen niet verzetten.

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

19.4.1 Vergunningenplicht

Het is verboden, op of in de in 19.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
b. het zaaien of inplanten van bomen en/of andere houtopstanden;
c. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;
d. het graven, vergraven, verbreden of dempen van watergangen en poelen;
e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het

aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet.

19.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 19.4.1 mag alleen worden verleend, indien:

a. indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen gevaar of nadeel ontstaat voor de waterstaatkundige functie;
b. nadat het bevoegde waterstaatsgezag daarover is geraadpleegd.

19.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1 is vereist voor werken of werkzaamheden:

a. betrekking hebben op stroomgeleidende werken;
b. noodzakelijk zijn voor het aanbrengen van waterverlichting en bebakeningsvoorwerpen;
c. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 20 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 21 Algemene bouwregels

21.1 Bestaande bebouwing

Indien de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan afwijkt van de in de planregels gegeven regels, mag in afwijking van deze regels, de bestaande:

1. goot- en bouwhoogte;
2. oppervlakte van een bouwwerk;
3. oppervlakte van een bouwvlak;
4. inhoud;
5. afstanden,

als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering, inhoud of oppervlakte op een legale wijze bij of krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet ruimtelijke ordening en -voorzover van toepassing- de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen.

21.2 Hogere waarde geluid

Wanneer bij uitwerkingsplannen een besluit hogere waarde geluid moet worden vastgesteld, geldt het volgende:

a. Bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning gelden de regels zoals opgenomen in de beleidsregels ‘Aanvaardbaar woon- en leefklimaat’;
b. Bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a worden de beleidsregels betrokken, zoals die op het moment van indiening van de aanvraag gelden.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 Gebruik

a. Het is verboden de gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming;
b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning;
c. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:

1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;

2. gebouwen ten behoeve van een internetwinkel met afhaalpunt;
3. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
4. gronden als staanplaats voor onderkomens;
5. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, voor zo ver niet noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden;

22.2 Parkeergelegenheid en laad - en losmogelijkheid

a. Bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, motorfietsen, fietsen, of andere voertuigen, op eigen terrein in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op of onder het gebouw, en/of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of terrein behoort. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. De parkeergelegenheid bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken wordt bepaald aan de hand van de Beleidsregels 'Parkeren Urk' zoals deze gelden op het moment van de indiening van de aanvraag;
b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt voldaan door vast te houden aan de richtlijnen en maatvoering conform de Beleidsregels 'Parkeren Urk' of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s);
c. Indien de bestemming van een gebouw of het terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a, b en c:

1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en
2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien; en
3. dient daarbij te voldoen aan de afwijkingsregels als opgenomen in de Beleidsregels 'Parkeren Urk' of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).

e. Ruimte(n) voor het bepaalde onder a, b en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.

22.3 Ecologisch waardevolle zones

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

   1. het gebruiken of het laten gebruiken van het op zodanig wijze aanbrengen van openbare verlichting, terreinverlichting, dan wel andere kunstmatige verlichting op gronden en/of aan bouwwerken langs de Urkervaart, niet zijnde vervanging van reeds voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan aanwezige verlichting, waardoor de vliegroute van vleermuizen, zijnde de gronden op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'ecologie' niet meer als zodanig zal worden gebruikt;
   2. het aanpassen van de oevers waardoor de op de verbeelding aangeduide gronden met de aanduiding 'ecologie' niet meer als zodanig zullen worden gebruikt;

b. Met het oog hierop dient bij het aanbrengen van nieuwe verlichting langs de Urkervaart of het aanpassen van de oevers uit een door een deskundige opgestelde verklaring of rapport te blijken, dat deze verlichting of aanpassingen het leefgebied van de vleermuis, wezel of rugstreeppad niet zodanig zal verstoren, dat het gebruik hiervan afneemt.

22.4 Afwijken van de gebruiksregels

22.4.1 Internetwinkels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 21.1 ten behoeve van het toestaan van internetwinkels met afhaalpunt, mits wordt aangetoond dat:

a. er sprake is van een 'aanvaardbare uitstraling' van de internetwinkel', zoals aangegeven in de beleidsregels 'Internetwinkels';
b. bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a worden de beleidsregels betrokken zoals die op het moment van indiening van de aanvraag gelden.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de regels van het plan ten behoeve van:

a. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bebouwingsgrenzen, voor zover niet zijnde bestemmingsgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de analoge verbeelding;
b. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van palen en masten, met een hoogte van niet meer dan 12 meter.
c. het verhogen van het woningaantal per deelgebied met maximaal 10 woningen, mits hierbij het totale aantal woningen voor het totale plangebied het maximum van 1650 woningen niet wordt overschreden.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

24.1 Algemeen

Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub a, Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen voor wat betreft het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de verbeelding.

24.1.1 Wijziging aantal woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de hoeveelheid woningen in het plangebied te verhogen tot maximaal 1775 mits:

a. Er op basis van een geactualiseerde ladderonderbouwing is aangetoond dat er behoefte is aan extra woningen
b. er als gevolg van een hoger aantal woningen geen belemmeringen optreden voor:

1. de verkeersafwikkeling, met name van en naar de Domineesweg en Urkerweg;
2. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4.de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. de sociale veiligheid;
7. de duurzaamheid;
8. externe veiligheid;
9. ecologie.
10. de parkeervoorzieningen

Artikel 25 Overige regels

25.1 Algemene nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bebouwing en beplanting in verband met het in acht te nemen van afstanden tot wegen ten aanzien van verkeersveiligheid en in verband met het in acht nemen van afstanden tot watergangen.

25.2 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Artikel 26 Hogere grenswaarden verkeerslawaai

26.1 Hogere waarde bestaande woning

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet, ter hoogte van de volgende bestaande woningen de daarbij aangegeven hogere grenswaarden ingevolge artikel 83, lid 1 van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Woning	**Maatgevende weg**	**Hogere grenswaarde (L_{den})**
Urkerweg 60	Urkerweg (N351)	58 dB

26.2 Overige zone - hogere waarde geluid 58 dB

a. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet, ter plaatse van de volgende aanduiding de daarbij aangegeven hogere grenswaarde ingevolge artikel 83, lid 1 van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Aanduiding	**Maatgevende weg**	**Hogere grenswaarde (L_{den})**
'Geluidszone - Weg - Hogere Waarde Geluid 58dB'	Ensgat	58 dB
	Urkerweg	58 dB
	Michiel de Ruyterallee	58 dB

b. Bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - weg - hogere waarde geluid 58dB' gelden de regels zoals opgenomen in de beleidsregels 'Aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

26.3 geluidzone - weg - geluidsgevoelige zone

a. Binnen de zone 'geluidzone - weg - geluidsgevoelige zone' mogen geen geluidsgevoelige functies worden opgericht, tenzij voldaan is aan de eisen zoals gesteld in de beleidsregels 'Hogere Waarde geluid' en 'Goed Woon en leefklimaat'.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
    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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

27.2 Overgangsrecht gebruik

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;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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;
4. Het eerste lid 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 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Herziening Zeeheldenwijk'.