Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151

vast te stellen bestemmingsplan

gemeente Noordwijk

3 april 2024

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Wonen	13
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 5	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 6	Antidubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 11	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**25**
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151 met identificatienummer NL.IMRO.0575.BPLGAchterHerenwNW-VA01 van de gemeente Noordwijk.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bouwlaag die direct aan de gevel van de hoofdbebouwing is gebouwd.

1.6 aan-huis-verbonden beroep en bedrijf

het, onder voorwaarden, uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

a. die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 of 2, of daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
b. geen horeca of detailhandel zijnde, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
c. in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
d. bed & breakfast en gastouderopvang worden onder bedrijfsmatige activiteiten aan huis begrepen.

1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

het percentage van een bestemmingsvlak of een bouwvlak dat bebouwd mag worden;

1.12 bed & breakfast

een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een veelal kortdurend toeristisch verblijf met het serveren van een ontbijt als nevenfunctie van de permanente bewoning van een woning;

1.13 bedrijfsmatige kamerverhuur

de verhuur van onzelfstandige woonruimte van een woning, waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte, anders dan bedoeld in lid 1.38;

1.14 bedrijfswoning

een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende terrein of bouwwerk(en) noodzakelijk is;

1.15 bestaand

- met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan danwel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- met betrekking tot gebruik: het gebruik als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij het hoofdgebouw behorend gebouw, welke wat betreft afmetingen en functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitzondering van kelder- en kapverdiepingen;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening;

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroep of bedrijf;

1.29 dove gevel

a. Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), of
b. Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.30 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 voor zover het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.31 gastouderopvang

een vorm van kinderopvang die met behoud van de woonfunctie door een bewoner van een woning wordt uitgeoefend en die voorziet in het verstrekken van kinderopvang voor maximaal 6 kinderen tegelijkertijd;

1.32 gebouw

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

1.33 gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, doch niet zijnde een dove gevel of een vliesgevel;

1.34 gebruiksoppervlak

de gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, een en ander berekend conform NEN 2580, dan wel een opvolgende c.q. vervangende richtlijn;

1.35 hoofdgebouw

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

1.36 horeca

een bedrijf waarvan de activiteiten in hoofdzaak gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse te laten nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij de volgende specifieke vormen onder horeca worden begrepen:

1. categorie 1 daghoreca: een bedrijf dat ondersteunend is aan en qua openingstijden in het algemeen vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen en waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak en dranken, met uitzondering van alcoholische dranken;
2. categorie 2 restaurant/cafetaria: een bedrijf, waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
3. categorie 3 café/bar: een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakende van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomend bedrijf, waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;
4. categorie 4 bar-dancing of dancing (discotheek): een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomend bedrijf waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij gelegenheid wordt geboden tot dansen, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de grenzen van de lokaliteit voltrekt;
5. categorie 5 zaalaccommodatie: een bedrijf, waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het bieden van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
6. categorie 6 hotel: een bedrijf, waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het exploiteren van zaalaccommodatie en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is.

1.37 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.38 kamerverhuur

de verhuur van onzelfstandige woonruimte door de hoofdgebruiker(s) van de woning als nevenfunctie van de permanente bewoning daarvan, waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;

1.39 kap

een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee hellende vlakken bestaat, die elkaar al dan niet snijden;

1.40 kelder

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de daarboven gelegen bouwlaag ten hoogste 0,5 meter boven het aansluitende maaiveld is gelegen;

1.41 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarbinnen eenzelfde maximum bouwhoogte en goothoogte en/of bebouwingspercentage geldt;

1.42 nutsvoorzieningen

gebouwen of bouwwerken , geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding zoals een rioolgemaal of bergbezinkbassin, de distributie van gas, water, warmte, elektra, telematische diensten, een warmtebron, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden;

1.43 onzelfstandige woonruimte

een woonruimte die geen eigen toegang heeft of die niet op zichzelf kan functioneren als een woning in die zin dat een of meerdere belangrijke voorzieningen ontbreken, zoals een keuken, badkamer en toilet;

1.44 ondergronds bouwwerk

elk bouwwerk beneden maaiveld;

1.45 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, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.46 peil

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

1.47 permanente bewoning

duurzaam hoofdverblijf van één of meerdere personen in een woning;

1.48 recreatief gebruik van een woning

het recreatief gebruik van een woning, gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;

1.49 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel;

1.50 shortstay

het tijdelijk verblijven in een woning door maximaal één huishouden voor een aansluitende periode van minimaal zeven dagen en maximaal zes maanden, niet zijnde toeristische verhuur;

1.51 toeristische verhuur

verhuur van een woning aan derden, dan wel gebruik van een woning door derden, ten behoeve van toeristisch/recreatief gebruik, niet zijnde vakantieverhuur als bedoeld in lid 1.52 en 4.4.5 en vakantieverhuur;

1.52 vakantieverhuur

incidentele toeristische verhuur van een woning door de hoofdbewoner/eigenaar, als nevenfunctie van de permanente bewoning daarvan en voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in lid 4.4.5 en 4.4.5;

1.53 verkeersareaal

gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd verkeer, bestaande uit rijwegen, fiets- en voetpaden, niet zijnde autowegen of autosnelwegen;

1.54 vliesgevel

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 meter bedraagt;

1.55 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.56 voorgevel

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

1.57 voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt langs het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.58 wonen

permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden, al dan niet in combinatie met de volgende nevenfuncties:

a. bed & breakfast;
b. vakantieverhuur;
c. kamergewijze verhuur;

1.59 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor wonen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is, tussen of vanaf de buitenwerkse gevelvlakken, waarbij uitstekende delen tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 het bebouwingspercentage

door projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak, tenzij anders in de regels is bepaald, de kelders niet mee gerekend;

2.7 het bruto vloeroppervlak

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

2.8 de bouwdiepte van een gebouw

door meting vanaf de buitenkant van de voorgevel tot de buitenkant van de oorspronkelijke achtergevel van het desbetreffende gebouw;

2.9 de breedte van een gebouw

door meting tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren van het gebouw, gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

2.10 de verticale bouwdiepte van een bouwwerk

het laagste punt van het bouwwerk, met inbegrip van de fundering van een bouwwerk en met uitzondering van ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk en heipalen, gemeten in NAP-hoogte.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, windhagen en groenvoorzieningen;
b. in- en uitritten;
c. parkeren;
d. water.

3.2 Bouwregels

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

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogte 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in het lid 3.1 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende regels.

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting windhaag

Een omgevingsvergunning voor bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van een woning aan de Achterweg, wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning een volblad windhaag of een vergelijkbare voorziening wordt aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - windhaag' in de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - windhaag' in de bestemming 'Tuin'. Een éénmaal gerealiseerde windhaag dient in stand te worden gehouden.

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

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op of in de in 3.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van verhardingen.

3.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in lid 3.4.1 is niet van toepassing, indien:

a. de werken en werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
b. het aanbrengen van verhardingen er toe leidt dat minder dan 5% van het buiten het bouwvlak gelegen deel van het woonperceel verhard is.

3.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 3.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden kan aantonen dat de toename aan verharding geen onevenredige nadelige gevolgen voor de waterhuishouding heeft. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport van een deskundige heeft overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van voldoende watercompensatie.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, windhagen, water en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

c. aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

4.2 Bouwregels

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

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op erf- en terreinafscheidingen;
c. de kap van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek tussen 35 en 50 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd;
d. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt 1;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Herenweg naast 151' dient de gevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dan wel de naar deze aanduiding gekeerde gevel vanaf een hoogte van 4,5 meter als dove gevel te worden uitgevoerd;
f. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak per bouwvlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
vrijstaande woning (inclusief aan- uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen)	-	750 m³	De hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'	De hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen	50 m²	-	4,5 m	8 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	 1 m 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = niet van toepassing

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 4.2 onder e bepaalde ten aanzien van het als dove gevel uitvoeren van de betreffende gevel bij (delen van) de woning, met dien verstande dat kan worden afgeweken van de verplichting om een dove gevel te realiseren indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel dat er wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in het lid 4.1 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende regels.

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt verstaan:

a. het gebruik van de gronden ter plaatse van de Achterweg ten behoeve van een woning zonder instandhouding van de haag zoals bedoeld in lid 4.4.2;
b. het gebruik als paardenbakken.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting windhaag

Een omgevingsvergunning voor bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van een woning aan de Achterweg, wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning een volblad windhaag of een vergelijkbare voorziening wordt aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - windhaag' in de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - windhaag' in de bestemming 'Tuin'. Een éénmaal gerealiseerde windhaag dient in stand te worden gehouden.

4.4.3 Aan-huis-verbonden beroep en bedrijf

a. voor aan-huis-verbonden beroep en bedrijf geldt:
    1. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
    2. uitsluitend activiteiten worden uitgevoerd als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' dan wel activiteiten die naar hun aard en omvang gelijk te stellen zijn aan de genoemde categorieën;
    3. de bedrijfs/beroepsactiviteiten worden door de bewoner(s) uitgeoefend;
    4. maximaal 1/3e deel van het totale oppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfs/beroepsactiviteiten, met een maximum van 50 m²;
    5. lichtreclame is niet toegestaan;
    6. horeca en/of detailhandel zijn niet toegestaan;
    7. bed & breakfast en gastouderopvang zijn wel toegestaan.

4.4.4 Bed & breakfast

Het gebruik van een woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. verzorging van een bed & breakfast is toegestaan tot maximaal 4 personen;
b. er dient sprake te zijn van permanent hoofdverblijf van de hoofdgebruiker(s) in de betreffende woning;
c. de hoofdgebruiker(s) exploiteert/exploiteren de bed & breakfast en is/zijn aanwezig in de betreffende woning tijdens het verblijf van de gasten;
d. de bed & breakfast mag gevestigd zijn in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de woning, met dien verstande dat maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m², mag worden gebruikt voor de bed &

breakfast;
e. bed & breakfast is niet toegestaan in combinatie met kamergewijze verhuur, zoals bedoeld in artikel 1.38 en 4.4.6.

4.4.5 Vakantieverhuur

Het gebruik van een woning, met uitzondering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor vakantieverhuur is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. er dient sprake te zijn permanent hoofdverblijf van de hoofdgebruiker(s) in de betreffende woning;
b. vakantieverhuur is toegestaan voor maximaal 30 dagen per kalenderjaar;
c. de woning wordt per dag verhuurd aan maximaal één huishouden, dan wel maximaal 4 personen niet zijnde een huishouden.

4.4.6 Kamerverhuur

Het gebruik van een woning, met uitzondering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor kamergewijze verhuur is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. er dient sprake te zijn permanent hoofdverblijf van de hoofdgebruiker(s) in de betreffende woning;
b. kamerverhuur is toegestaan aan maximaal 2 personen in de betreffende woning;
c. kamerverhuur is toegestaan voor maximaal 50% van het gebruiksoppervlak van de betreffende woning;
d. kamergewijze verhuur is niet toegestaan in combinatie met bed & breakfast, zoals bedoeld in artikel 1.12 en 4.4.4.

4.4.7 Shortstay en bedrijfsmatige kamerverhuur

Tot een gebruik strijdig met artikel 1.58 en 1.59 wordt gerekend het gebruik van een woning voor:

a. shortstay;
b. bedrijfsmatige kamerverhuur;
c. toeristische verhuur.

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

4.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op of in de in 4.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het dempen van watergangen;
b. het aanbrengen van walbeschoeiingen;
c. het aanbrengen van verhardingen.

4.5.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in lid 4.5.1 is niet van toepassing, indien:

a. de werken en werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
b. het aanbrengen van verhardingen er toe leidt dat minder dan 5% van het buiten het bouwvlak gelegen deel van het woonperceel verhard is.

4.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5.1 onder a en b aan de hand van nader ecologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen ecologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport van een deskundige heeft overgelegd waarin de ecologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld; en
    2. de betrokken ecologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de ecologische waarde dan wel het begeleiden van de aanlegactiviteiten door een ecolgosche deskundige;of
    3. voor de aanlegactiviteiten een ontheffing van Wet natuurbescherming is verleend.
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5.1 onder c kan aantonen dat de toename aan verharding geen onevenredige nadelige gevolgen voor de waterhuishouding heeft. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport van een deskundige heeft overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van voldoende watercompensatie.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
    3. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen, anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn.
c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden tot een diepte van 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
    4. een bouwwerk dat mag worden gebouwd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

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

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op of in de in 5.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen, anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw- en bestemmingsgrenzen en bij de bepaling het bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, brandtrappen, balkons, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen, inclusief eventuele daartoe behorende ondersteuningsconstructies en funderingen, waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1,5 meter, buiten beschouwing gelaten.

7.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de ondergrondse ruimte mag uitsluitend vanuit de binnenzijde van het gebouw waaronder het wordt gerealiseerd, toegankelijk zijn;
b. de bouw van de ondergrondse ruimte behorende bij en dienstbaar aan de woning is uitsluitend toelaatbaar voor zover zich in het bouwvlak een woning bevindt;
c. de ondergrondse ruimte bestaat uit ten hoogste één bouwlaag;
d. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar direct onder de woning waarbij de ondergrondse ruimte niet voorbij de buitenmuren van de woning komen;
e. de inhoud van ondergrondse ruimten worden niet meegerekend bij de maximale inhoudsmaat van de woning;
f. het kunstmatig verhogen van het peil rond de woning is niet toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutiebedrijf;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een automatenhal, voor zover niet anders bepaald;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van:

a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages
b. de bouwregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden met maximaal 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bouwregels ten aanzien van de (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
d. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een inhoud van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter (ten dienste van het openbaar nut), zoals schakelhuisjes, transformatorhuisjes, abri's, telefooncellen, muurtjes, standbeelden en straatmeubilair.

9.2 Randvoorwaarden toepassing omgevingsvergunning voor afwijken

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een omgevingsvergunning voor het afwijken mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de situatie ten aanzien van externe veiligheid.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd;
b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 opgenomen bedrijven en bedrijfssoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen of verordeningen, wordt geduid op die regelingen en/of verordeningen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, tenzij in het bestemmingsplan anders is bepaald.

11.2 Voorrangsregeling

Voor zover de in het bestemmingsplan aangegeven dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere bestemmingen gelden:

a. in de eerste plaats de regels in artikel 5 'Waarde - Archeologie - 5';
b. in de tweede plaats de regels in de medebestemming (Hoofdstuk 2).

11.3 Parkeren

11.3.1 Parkeernorm

Het wijzigen van het gebruik en / of bebouwen van gronden is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen en de bijhorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading zoals die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen 2020', dan wel de opvolger daarvan. Deze eis geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

11.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3.1, overeenkomstig het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen 2020' dan wel de opvolger daarvan, indien het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit. Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie geborgd is.

11.3.3 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in 11.3.1, overeenkomstig het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen 2020' dan wel de opvolger daarvan, ten einde een hogere parkeereis en/of zwaardere eisen ten aanzien van de bijbehorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading toe te passen indien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, op overwegende bezwaren stuit. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie te borgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.2 Afwijken

Het college van burgemeester en wethouders kan eenmalig in afwijking van lid 12.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1 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.

12.4 Overgangsrecht gebruik

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

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.6 Strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151.