

Woningbouw DEK-Terrein Medemblik

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 5	Water	11
Artikel 6	Wonen	12
Artikel 7	Waarde - Archeologie	15
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 13	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Woningbouw DEK-Terrein Medemblik met identificatienummer NL.IMRO.0420.BPDEKMED2-VA01 van de gemeente Medemblik;

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 aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan één aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 aan-huis-verbonden beroep

een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.8 bebouwing

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

1.9 bestaand

ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of overkapping;

1.13 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;

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 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;

1.19 breedte en lengte of horizontale diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel

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

1.22 dienstverlenend bedrijf/dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.23 ecologische waarden

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.24 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.25 gebouw

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

1.26 gebruiksmogelijkheden

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;

1.27 gestapelde woning

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.28 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.29 horecabedrijf

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.30 kap

een dak dat voor minder dan 50 % in het horizontale vlak ligt;

1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

de in de regels behorende bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.32 milieusituatie

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

1.33 nutsvoorzieningen

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

1.34 ondergronds

beneden peil;

1.35 ontsluiting

een weggedeelte, bestemd voor doorgaande verkeersbewegingen, onder andere met gemotoriseerde voertuigen;

1.36 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder danwel met ten hoogste één wand;

1.37 peil

indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.38 sociale veiligheid

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

1.39 streefpeil

het waterpeil zoals vastgelegd in het peilbesluit van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;

1.40 straat- en bebouwingsbeeld

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen wordt bij bebouwing gestreefd naar:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling.

1.41 verkeersveiligheid

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie;

1.42 voorgevelrooilijn/voorbouwgrens

de lijn waarop de voorgevel van de woning is geplaatst; de naar de (hoofd)weg gekeerde bouwgrens;

1.43 waterkering

een grondlichaam (dijk) of constructie met als functie bescherming van lager gelegen gebied (veelal polders) tegen water van buiten dat gebied;

1.44 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.45 woonhuis

een gebouw, dat één, niet gestapelde woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.46 woonsituatie

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

1.47 zijgevelrooilijn

de lijn waarop de zijgevel van de woning is geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 inhoud van een bouwwerk

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

2.4 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;

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. straten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. sloten, bermen en beplanting;
- i. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende andere bouwwerken waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen bedraagt ten hoogste 0,40 m, gemeten vanaf het streefpeil;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,50 m, gemeten vanaf het streefpeil. Deze hoogte geldt niet voor de bovenkant van brugdekken, deze bedraagt ten hoogste 2,20 m, gemeten vanaf het streefpeil.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. straten;
- b. paden;
- c. ontsluitingswegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'br' mogen bruggen aangelegd c.q. gebouwd worden;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'sv-d' mogen duikers aangelegd c.q. gebouwd worden;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding 'sv-ont' geldt dat deze grond uitsluitend gebruikt mag worden voor de ontsluiting van gemotoriseerd en langzaam verkeer;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding 'sv-p' mogen parkeervoorzieningen aangelegd worden.

met daaraan ondergeschikt:

- l. tuinen en erven;
- m. sloten, bermen en beplanting;

met de daarbijbehorende andere bouwwerken waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen bedraagt ten hoogste 0,40 m, gemeten vanaf het streefpeil;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,50 m, gemeten vanaf het streefpeil. Deze hoogte geldt niet voor de bovenkant van brugdekken, deze bedraagt ten hoogste 2,20 m, gemeten vanaf het streefpeil.
- c. de doorvaarthoogte van bruggen ter plaatse van de functieaanduiding 'br' bedraagt ten minste 1.40 m vanaf het streefpeil;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'sv-d' mag een duiker aangelegd c.q. gebouwd worden. De doorvaarthoogte zoals genoemd onder c is hierop niet van toepassing.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'sv-p' voor de ontsluiting van gemotoriseerd en langzaam verkeer.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers, bermen en beplanting;
- c. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen, straten en paden;
- e. kunstwerken, geen steigers zijnde;

met de daarbijbehorende andere bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen bedraagt ten hoogste 0,40 m, gemeten vanaf het streefpeil;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,50 m, gemeten vanaf het streefpeil. Deze hoogte geldt niet voor de bovenkant van brugdekken; deze bedraagt ten hoogste 2,20 m, gemeten vanaf het streefpeil;

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als afmeervoorziening ten behoeve van woonboten;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als afmeervoorziening ten behoeve van plezierbootjes, anders dan voor eigen gebruik;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

5.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' ook gestapelde woningen zijn toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- c. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen, straten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. andere bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' ook gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 72, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' het totaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan 20;
- c. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- d. de maximale bouwhoogte voor een hoofdgebouw bedraagt 10,50 m;
- e. de maximale goothoogte van woonhuizen bedraagt 5,50 m;
- f. de maximale horizontale diepte van woonhuizen bedraagt 13,00 m;
- g. de afstand van een hoofdgebouw of een of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3,00 m;
- h. een hoofdgebouw voor woonhuizen is voorzien van een kap;
- i. een blok aaneengebouwde woningen bestaat uit maximaal 6 woonhuizen;
- j. voor het specifieke adres Molenbrug 7 geldt aanvullend dat er geen ramen in de kopgevel van deze woning mogen worden geplaatst. Ook mogen er geen dakkapellen in de dakvlakken worden geplaatst. Legramen zijn wel toegestaan.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken in gevallen waarin een perceel zowel aan de voorzijde als aan een van de zijkanten is voorzien van wegen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, en minus de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- d. de goothoogte van een uit- of aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan de goothoogte van de woning waartegen wordt gebouwd, met een maximum van 3,50 m;
- e. de bouwhoogte van een uit- of aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 6,50 m;
- f. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3,00 m

respectievelijk 6,00 m;

- g. de goot- en bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m;
- h. bij vrijstaande hoofdgebouwen worden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op ten minste 1,00 m afstand van de erfgrans gebouwd;
- i. voor een uitbouw aan de voorzijde van het hoofdgebouw geldt een maximale bouwhoogte van 3,25 m, een diepte van maximaal 1,50 m en een breedte van maximaal tweederde van de oorspronkelijke voorgevel.

6.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt ten hoogste 2,00 meter voor wat betreft afscheidingen gelegen achter de voorgevelrooilijn, en ten hoogste 1,00 meter voor dat wat betreft afscheidingen gelegen vóór de voorgevelrooilijn;

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 6.2.1 sub g in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aangebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind;
- b. het bepaalde in 6.2.1 sub h in die zin dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- c. het bepaalde in 6.2.2 sub a in die zin dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minder dan 2,00 m achter, c.q. vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woonhuis dan wel een gestapelde woning voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan - voor zover er sprake is van een woonhuis - met een omgevingsvergunning worden afgeweken van: het bepaalde in 6.5 sub c in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met en ondergeschikt aan de woonfunctie, worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 % van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van woonhuizen op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- b. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het uiterlijk van het betreffende woonhuis niet wordt aangetast;
- d. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval de hoofdbewoner(s) van de woning. Ten behoeve van ondersteuning (o.a. administratie) mogen maximaal 2 personen in dienst zijn. De bedrijfstechnische of -economische noodzaak hiertoe moet worden aangetoond;
- e. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
- f. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;

- g. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in 7.2 mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien aan de afwijking voorwaarden worden verbonden, wordt de intergemeentelijke organisatie voor archeologie in de gemeente om advies gevraagd.

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

7.4.1 Vergunningsplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verharderen en/of verbreden van wegen, paden en/of parkeerterreinen;
- c. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen groundbewerking;
- d. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het graven van sleuven;
- f. het permanent verlagen van het streefpeil.

7.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in 7.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de

bodem kunnen worden behouden;

2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt de intergemeentelijke organisatie voor archeologie in de gemeente om advies gevraagd.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

De belangen van deze bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Op de in 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de bestaande omliggende bebouwing en de dijk.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, conform de bouwregels op grond van de betreffende bestemming, mits de belangen van de waterkering niet worden geschaad.
- b. Alvorens bij een omgevingsvergunning af te wijken, zoals bedoeld onder a winnen burgemeester en wethouder schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse de waterkerende functie is komen te vervallen, dan wel uit berekeningen is gebleken dat een andere ligging noodzakelijk, c.q. verantwoord is, blijkens een schriftelijke verklaring van de beheerder van de waterkering.

8.5 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de waterkerende functie c.q. ten behoeve van het behoud van de landschappelijke, cultuurlandschappelijke en ecologische waarden van de dijk, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bij wijzigingen of ontwikkelingen in het plangebied waar de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing is, is te allen tijde goedkeuring van de dijkbeheerder vereist.

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

8.6.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van opgaande beplanting.

8.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 8.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het belang van de waterkering als gevolg van de directe of de indirect te verwachten gevolgen van de 8.6.1 onder sub a en b genoemde werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies is ingewonnen van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10 % van het betreffende bestemmingsvlak bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- e. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
 - 4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeergelegenheid

Tot parkeergelegenheid wordt in ieder geval gerekend:

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen, gemeente Medemblik, 6 maart 2014' met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d. Bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd de 'Nota Parkeernormen, gemeente Medemblik, 6 maart 2014', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

13.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:

- a. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het 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;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10 %;
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Woningbouw DEK-Terrein Medemblik.

Bijbehorende bij het besluit van 4 oktober 2018 (zie bijlage 2).