

Huisman | Ruimte & Visualisatie  
Putterweg 32  
3886 PC Garderen  
T 06 52 35 18 71  
M info@huismanruimte.nl  
I www.huismanruimte.nl



## Bestemmingsplan Dijkweg 163 Andijk

Overheid: Gemeente Medemblik

Plantype: bestemmingsplan

Document: Regels

Planstatus: ontwerp

Datum: 12 juni 2023

Plan identificatie: NL.IMRO.0420.BPDIJKWEG163ANDIJK-ON01



## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	4
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....	10
Artikel 3 Wonen .....	10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 .....	14
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 .....	16
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering.....	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels .....	21
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	21
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	22
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels.....	23
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels .....	24
Artikel 11 Overige regels .....	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....	26
Artikel 12 Overgangsrecht .....	26
Artikel 13 Slotregel.....	27
Bijlagen bij de regels .....	28
Bijlage 1 Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten .....	28
Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan.....	28





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Dijkweg 163 Andijk met identificatienummer NL.IMRO.0420.BPDIJKWEG163ANDIJK-ON01 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 bebouwing:

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

1.6 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 bijbehorend bouwwerk:

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

1.9 bouwen:

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

1.10 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.11 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;



**1.12 bouwperceel:**

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

**1.13 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.14 bouwvlak:**

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

**1.15 bouwwerk:**

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

**1.16 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied (waaronder begrepen landschapselementen) toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

**1.17 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.18 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 voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

**1.19 dienstverlenend bedrijf/dienstverlenende instelling:**

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

**1.20 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond, waarbij, indien daaronder een souterrain aanwezig is, onder eerste bouwlaag mede het souterrain wordt begrepen;

**1.21 gebouw:**

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

**1.22 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;



**1.23 hoofdgebouw:**

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

**1.24 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 vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

**1.25 kantoor:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

**1.26 kap:**

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

**1.27 kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten:**

de in Bijlage 1 Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten genoemde beroepen en bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroepen en bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de bedrijvigheid bij woningen gebonden medewerkers;

**1.28 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;

**1.29 normaal onderhoud:**

het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

**1.30 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, gemalen, telefoocellen en zendmasten;

**1.31 overkapping:**

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



### 1.32 parkeernormenbeleid

de door de gemeente Medemblik vastgestelde Nota Parkeernormen 2021, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota.

### 1.33 peil:

- a. 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 hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in het water wordt gebouwd:
  1. de hoogte van het gemiddelde waterpeil;

### 1.34 prostitutie:

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

### 1.35 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

### 1.36 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;

### 1.37 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 zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;



**1.38 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;

**1.39 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bij een afzonderlijk huishouden moet het gaan om personen of een groep personen waarbij er sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling zoals een traditioneel gezin;

**1.40 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.

**1.41 tussenrijwoning:**

een tussenrijwoning is een eengezinswoning waarbij de tussenmuren aan andere panden grenzen en waarbij de woningen ten opzichte van elkaar in een gelijk vlak of lijn liggen.





## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2 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;

### 2.3 de 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 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;

### 2.5 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 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

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

#### 3.2 Bouwregels

##### Artikel 3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt ten hoogste één per bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", dan mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 10,00 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" een andere goot- en bouwhoogte is aangegeven;
- f. een hoofdgebouw zal worden afgedekt met een kap;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, dan wel zal een kap in de vorm van een mansardekap worden gebouwd.



### Artikel 3.2.2 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;
- b. de bijbehorende bouwwerken bij de tussenrijwoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw';
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw bedragen;
- d. 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;
- e. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand of aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan de goothoogte van het hoofdgebouw waartegen wordt gebouwd, met een maximum van 3,50 m;
- f. de bouwhoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- g. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m bedragen;
- h. de goot- en bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m.
- i. het gebied ter plaatse van de aanduiding 'groen' is geen erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

### Artikel 3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.
- c. het gebied ter plaatse van de aanduiding 'groen' is geen erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om het bouwen van andere bouwwerken.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en de afmetingen van de bebouwing, in het bijzonder de kap- of dakvorm van hoofdgebouwen, de minimale goot- en/of bouwhoogte en de plaats van (hoofd-)gebouwen en overige bouwwerken waaronder ook begrepen erfafscheidingen, die worden gebouwd op de hoek van openbare wegen, openbaar water of openbaar groen, waarbij het Stedenbouwkundig plan (juni 2022), dat is opgenomen als Bijlage 2 bij deze regels, het uitgangspunt is, met het oog op:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. externe veiligheid;
- d. de sociale veiligheid;



- e. de verkeers- en parkeereisen
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 3.4 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 lid 3.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 sub g in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1 sub g in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2 sub a in die zin dat bijbehorende bouwwerken 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;
- e. het bepaalde in lid 3.2.2 sub c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, mits:
  - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat:
  - 1. de omvang van de activiteit meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (woonhuis en bijbehorende bouwwerken) per bouwperceel bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. er afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
  - 3. het gebruik nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
  - 4. er niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
  - 5. er detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van kleinschalige verkoop in verband met de beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
  - 6. de activiteit niet wordt uitgeoefend door de bewoner;
  - 7. opslag van goederen in het kader van de bedrijfsvoering plaatsvindt;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### Artikel 3.6.1 Logiesverstrekking



Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 sub c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatief verblijf, mits:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel tot een maximum van 60m<sup>2</sup>;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituaties;
- c. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een hoofdgebouw en daaraan ondergeschikt is.



## Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### 4.2 Bouwregels

#### Artikel 4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,35 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

#### Artikel 4.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

### 4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### Artikel 4.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,35 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,35 m;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,35 m;



- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> op een grotere diepte dan 0,35 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,35 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,35 m.

#### Artikel 4.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 4.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

#### Artikel 4.3.3 Toetsingscriteria

De in 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

#### Artikel 4.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.



## Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

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

### 5.2 Bouwregels

#### Artikel 5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

#### Artikel 5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.





### 5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### Artikel 5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> op een grotere diepte dan 0,40 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,40 m.

#### Artikel 5.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

#### Artikel 5.3.3 Toetsingscriteria

De in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

#### Artikel 5.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:



- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.



## Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

### 6.2 Bouwregels

#### Artikel 6.2.1 Gebouwen en andere bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

#### Artikel 6.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

#### Artikel 6.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 6.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd, mits:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en het beheer van de waterstaatsdoeleinden en de cultuurhistorische waarden;
  2. vooraf advies wordt gewonnen van het Hoogheemraadschap.

### 6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### Artikel 6.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

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

#### Artikel 6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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



#### Artikel 6.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de waterkering en/of de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## Artikel 8 Algemene 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 storten van puin en afvalstoffen;
- c. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- 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;
- f. het gebruik van leegstaande gebouwen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.



## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### Artikel 9.1 vrijwaringszone - dijk

#### Artikel 9.1.1 Gebouwen en andere bouwwerken

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' geldt dat in afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken, mogen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze gebiedsaanduiding. Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen en andere bouwwerken.

#### Artikel 9.1.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken, ten behoeve van deze gebiedsaanduiding, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

#### Artikel 9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 9.1.1 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:
  1. vooraf advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

#### Artikel 9.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming 'vrijwaringszone - dijk' wordt verwijderd;



## Artikel 10 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 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 en geen overkappingen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m;
- e. 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 zal bedragen;
  2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. 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 11 Overige regels

### Artikel 11.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden – al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. Bij een omgevingsvergunning dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen 2021, dan wel een opvolger daarvan) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### Artikel 12.1 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 sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid 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.

#### Artikel 12.2 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 sublid 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 sublid 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. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Dijkweg 163 Andijk van de gemeente Medemblik;



## **Bijlagen bij de regels**

**Bijlage 1 Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten**

**Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan**