



2022



PUR
MER
END

Beheersverordening

De Nieuwe Tuinderij - Oost

Concept



Inhoudsopgave

Regels	4
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Verkeer	12
Artikel 5 Water	13
Artikel 6 Wonen	14
Artikel 7 Leiding - Riool	16
Artikel 8 Leiding - Stadverwarming	18
Artikel 9 Waarde - Archeologie	20
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 12 Algemene bouwregels	24
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 15 Overgangsrecht	28
Artikel 16 Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

de beheersverordening 'De Nieuwe Tuinderij - Oost' met identificatienummer NL.IMRO.0439.BVDNTOOST2023-0n01 van de gemeente Purmerend.

1.2 verordeningsgebied

het gebied waarop dit plan van toepassing is.

1.3 verbeelding

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.7 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

1.8 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.9 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied gelegen aan de voorkant van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrens.

1.10 antenedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.11 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.12 bebouwing

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

1.13 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.14 bestaand

- a. onder bestaande bebouwing wordt verstaan: bebouwing welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze beheersverordening met een omgevingsvergunning gerealiseerd is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning of vergunningvrij is;
- b. onder bestaand gebruik wordt verstaan: het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat én is toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beheersverordening.

1.15 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beheersverordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 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.

1.26 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.27 dakopbouw

- a. een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich in geval van gebouwen met een hellend dakvlak tussen de dakgoot en de nok bevindt en waarvan de onderzijde van de constructie in het verlengde van het gevelvlak is geplaatst;
- b. een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich in geval van gebouwen met een platte afdekking boven de dakgoot dan wel het boeibord bevindt.

1.28 erker

een hoek- of rondvormig ondergeschikte toevoeging aan de verblijfsruimte van de woning (woonkamer) gelegen aan de voorgevel op de begane grond en aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.29 gebouw

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

1.30 hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.31 huishouden

Een persoon of groep personen, die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voer(t)(en) en wil(len) voeren. Hierbij moet sprake zijn van onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare, verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

1.32 kamergewijze verhuur

Het duurzaam verblijven in een deel van een pand, zonder de bedoeling met de andere bewoners duurzaam in gezinsverband samen te wonen of duurzaam een gezamenlijk huishouden te voeren.

1.33 kampeermiddelen

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.34 kap

constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, en die bestaat uit ten minste twee hellende dakvlakken die elkaar snijden op het hoogste punt.

1.35 ligplaats

een plek voor het aanleggen van woonschepen waarbij de duur van het aanleggen een permanent karakter heeft.

1.36 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.37 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.38 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.39 omzetten

Het omzetten van een (gedeelte van een) woning/zelfstandige woonruimte of een (gedeelte van een) gebouw waarin wonen is toegestaan, naar één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n).

1.40 onzelfstandige woonruimte

woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet.

1.41 overig bouwwerk

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

1.42 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.43 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.

1.44 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.45 prostitutie

het zich beschikbaar stellen voor seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.46 verblijfsmiddelen

voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans, tenten en andere soortgelijke constructies, voor zover geen bouwwerken en geen kampeermiddelen zijnde.

1.47 vloeroppervlak

het totale oppervlak van vloeren van alle bouwlagen van een gebouw.

1.48 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt, mede gezien de situering van het huisnummer, brievenbus, voordeur en uitrit.

1.49 woning

(een gedeelte van) een gebouw geschikt en bestemd voor de huisvesting van personen, anders dan voor recreatieve doeleinden. Een woning is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, niet zijnde kamergewijze verhuur.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze bestemmingsregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 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.

2.9 het 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.

2.10 het vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. wegen zijn uitsluitend toegestaan voorzover deze de bestemming Groen over een lengte van niet meer dan 10 meter doorkruizen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ondergrondse containers;
- h. objecten van beeldende kunst;
- i. bruggen, steigers, waterhuishoudkundige voorzieningen, dammen, oeverbeschoeiingen en duikers;
- j. parkeervoorzieningen en verhardingen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 12.3 van deze regels.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- c. objecten van beeldende kunst;
- d. ondergrondse containers;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, abri's, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclameuitingen, bruggen en water.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen alsmede openbare toiletvoorzieningen;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 12.3 van deze regels.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. verkeer te water;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bruggen, keermuren voor waterbeheersing, dammen, oeverbeschoeiingen en duikers.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de in lid 5.2 vermelde maximale afmetingen van steigers indien deze afmetingen niet meer overeen komen met het gestelde in de Keur van de waterbeheerder.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en de hierbij behorende voorzieningen alsmede aan de woonfunctie ondergeschikt aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte:
 1. de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale hoogten gelden als maximum;
 2. indien geen aanduiding is aangegeven, mag de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten hoogste de vergunde hoogte bedragen.
- d. ten aanzien van het aantal woningen:
 1. het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen maximale aantal geldt als maximum;
 2. indien geen maximum aantal is aangegeven, mag het aantal woningen ten hoogste de vergunde aantal bedragen.
- e. ten aanzien van de inhoud van een woning:
 1. de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' opgenomen maximale volume van een woning geldt als maximum inhoud;
 2. indien geen maximum is aangegeven, mag de inhoud van een woning ten hoogste de vergunde inhoud bedragen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde in het achtererfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde in het achtererfgebied gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50% van het achtererfgebied, tot een maximum van 150 m²;
- b. bijbehorende bouwwerken bestaan uit maximaal één bouwlaag, met een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 4,5 meter;
- c. balkons en dakterrassen op aanbouwen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze zich recht achter het hoofdgebouw bevinden en de afscheiding ten hoogste 1,2 m hoog bedraagt;
- d. erf- en tereinafscheidingen bedragen ten hoogste 2 meter;
- e. de maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3m.

6.2.3 Bouwregels buiten het achtererfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op gronden die geen deel uitmaken van het achtererfgebied geldt dat dit niet is toegestaan, met uitzondering van:

- a. één aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw, waarvan de diepte ten hoogste 50% van de diepte van de voortuin met een maximum van 1,2 m en de maximale bouwhoogte één bouwlaag mag bedragen, met een maximale bouwhoogte van 3 meter;

- b. erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1 meter.

6.2.4 Aanduidingen

In afwijking van het bepaalde in 6.2.2 en 6.2.3 is ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-geen bijbehorende bouwwerken'

- a. uitsluitend het gebruik als siertuin toegestaan;
- b. het bouwen van vergunningplichtige of vergunningvrije bijbehorende bouwwerken niet toegestaan;
- c. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan in overeenstemming met het bepaalde in 6.2.2 en 6.2.3.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Specifieke gebruiksregels met betrekking tot wonen

- a. Het splitsen van een woning in twee of meer woningen is niet toegestaan, tenzij tijdelijk huisvesting voor mantelzorg gerealiseerd wordt. Tevens is geen vergunning nodig voor het gebruiken van een bestaand bouwwerk indien dit tijdelijke huisvesting in verband met mantelzorg betreft.
- b. Het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning is niet toegestaan.

6.3.2 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Een woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.
- f. de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie.

6.3.3 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding, met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde voor de onderliggende hoofdbestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de leiding, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2, voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende hoofdbestemming, mits:

- a. vooraf toestemming is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in 7.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, de volgende werken uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het graven van sloten evenals het aanleggen van een drainage;
- e. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, het planten, vellen, rooien of beschadigen van bomen anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- g. het maken van dammen, kaden en oeververzwaringen;
- h. het graven, uitdiepen, verbreden en dempen van watergangen.

7.4.2 Uitzondering

Het in lid 7.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen waaronder in ieder geval verstaan ploegen, eggen, het uitbaggeren van sloten en greppels en het vervangen van bestaande drainage of werken en werkzaamheden.

7.4.3 Voorschriften

Voor zover de in lid 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in

- de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 8 Leiding - Stadverwarming

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Stadverwarming' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van de leidingen ten behoeve van stadverwarming, met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde voor de onderliggende hoofdbestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de leiding, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende hoofdbestemming, mits:

- a. vooraf toestemming is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in 8.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, de volgende werken uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het graven van sloten evenals het aanleggen van een drainage;
- e. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, het planten, vellen, rooien of beschadigen van bomen anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- g. het maken van dammen, kaden en oeververzwaringen;
- h. het graven, uitdiepen, verbreden en dempen van watergangen.

8.4.2 Uitzondering

Het in lid 8.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen waaronder in ieder geval verstaan ploegen, eggen, het uitbaggeren van sloten en greppels en het vervangen van bestaande drainage of werken en werkzaamheden.

8.4.3 Voorschriften

Voor zover de in lid 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in

- de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.

9.3.2 Rapportage

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

9.3.3 Voorschriften

Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, zoals blijkt uit het in lid 9.3.2 bedoelde rapport, kan bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 9.2, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

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

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden op of in 9.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, de volgende werken uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;

- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het graven van sloten evenals het aanleggen van een drainage;
- e. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, het planten, vellen, rooien of beschadigen van bomen anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- g. het maken van dammen, kaden en oeververzwaringen;
- h. het graven, uitdiepen, verbreden en dempen van watergangen.

9.4.2 Uitzondering

Het in lid 9.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen waaronder in ieder geval verstaan ploegen, eggen, het uitbaggeren van sloten en greppels en het vervangen van bestaande drainage of werken en werkzaamheden.

9.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

9.4.4 Voorschriften

Voor zover de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

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

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor behoud en bescherming van de waterkering en waterstaatsdoeleinden.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de gronden mogen ten behoeve van de in 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. In dit kader wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de waterkeringsbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. ingeval van herbouw is dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

12.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), liften, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreepoortalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

12.3 Hoogtematen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- erfafscheidingen	2 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- objecten van beeldende kunst	6 m
- speeltoestellen	4 m
- bruggen	12 m
- overig straatmeubilair	6 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit lid ten behoeve van het bouwen van objecten van beeldende kunst met een bouwhoogte van 15 meter.

12.4 Antenne-installaties

Met betrekking tot antenne-installaties gelden de volgende regels:

- a. antennes-installaties als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, niet zijnde bouwvergunningvrije installaties, zijn niet toegestaan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het onder a. genoemde verbod ten behoeve van de bouw van een antenne-installatie tot een bouwhoogte van ten hoogste 40 m.

12.5 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is niet toegestaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 1 ten behoeve van ondergronds bouwen, onder de voorwaarden dat:

1. de maximum bouwdiepte niet meer bedraagt dan 4 meter (1 bouwlaag);
2. is aangetoond dat het ondergronds bouwen niet leidt tot significant negatieve effecten op de grondwaterstromen;
3. schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

12.6 Wijziging goot-/boeiboordhoogte

1. Indien zich op de achterzijde van een gebouw één of meer dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 70% van de gevelbreedte, wordt de goot of boeibord van de dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.
2. Indien zich op de voorzijde van een gebouw één of meer dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of boeibord van de dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Verboden gebruik

- a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:
 1. 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 gericht gebruik en onderhoud;
 2. gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van aan het gebruik onttrokken machines, voer- vaar- en vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
 3. het gebruik van gronden als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen;
 4. het gebruik van grond voor prostitutie.
- b. Onder verboden gebruik wordt niet verstaan het (tijdelijke) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden.

13.2 Parkeren

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het gemiddelde (afrondding naar boven) bepaalde in de actuele ASVV.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a hoeft niet voldaan te worden aan de ASVV-norm in het geval Burgemeester en wethouders besloten hebben af te wijken van deze norm op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht,
- c. In het geval de gemeenteraad gedurende de planperiode beleidsregels heeft vastgesteld die parkeernormen bevatten, dient hieraan voldaan te worden. Hetzelfde geldt voor eventuele wijzigingen of vervanging van deze beleidsregels.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden verleend - bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Er wordt niet afgeweken, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening 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 tenietgaan 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 tenietgegaan.
- b. Het bevoegde gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld onder 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 onder 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. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de o aronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van de beheersverordening 'De Nieuwe Tuinderij - Oost'.

