

**Ipendam Lepelaarstraat**

## Inhoudsopgave REGELS

<b>REGELS</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>12</b>
Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Tuin - Onbebouwd	13
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	14
Artikel 6	Wonen - 1	15
Artikel 7	Waarde - Archeologie 5	18
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	20
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>21</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 10	Algemene bouwregels	22
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>25</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	25
Artikel 14	Slotregel	26

## **REGELS**

## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het Bestemmingsplan Ipendam Lepelaarstraat van de gemeente Waterland;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0852.BPKILlepelaarstr-vo01 met de bijbehorende regels en 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 achtererf:

dat deel van het bouwperceel dat 1,50 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw ligt (zijerf), het oorspronkelijke hoofdgebouw niet meegerekend;

#### 1.6 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

#### 1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

#### 1.8 archeologisch waardevol terrein:

een terrein waarin zich voorwerpen en/of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

#### 1.9 bebouwing:

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

#### 1.10 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

#### 1.11 beeldkwaliteitsplan:

een plan dat eisen en aanbevelingen bevat:

- a. met betrekking tot inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de karakteristieken en kwaliteiten van een gebied; en
- b. met betrekking tot stedenbouwkundige en architectonische vorm, massa en (wegen-)structuur van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen;

met het oogmerk de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen te waarborgen alsmede de wijze waarop deze in hun omgeving worden ingepast, en dat juridisch onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk plan waarop het betrekking heeft;

**1.12 berging:**

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw ten behoeve van het wonen;

**1.13 beroepsuitoefening aan huis:**

het kleinschalig uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig en/of technisch dienstverlenend gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel en prostitutie, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;

**1.14 bestaand:**

bestaand op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.17 bijbehorend bouwwerk:**

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;

**1.18 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;

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.20 bouwlaag:**

de begane grond of een verdieping van een gebouw waarbij per bouwlaag over 100% van het vloeroppervlak een plafondhoogte van ten minste 2,40 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een volledig onder het peil gelegen ruimte wordt hieronder niet begrepen;

**1.21 bouwperceel:**

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

**1.22 bouwperceelgrens:**

de 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:**

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;

**1.25 brutovloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een woonfunctie (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) of een andere gebruiksfunctie;

**1.26 dakkapel:**

een uitspringend venster als onderbreking in een dakvlak voorzien van een eigen dak en van zijwanden;

**1.27 dakopbouw:**

een (gedeeltelijke) verdieping op een gebouw die zich qua uiterlijke verschijningsvorm manifesteert als kapverdieping of een teruggerooide bouwlaag;

**1.28 dakterras:**

een plat dak dat door de wijze van afwerking geschikt is gemaakt om te worden gebruikt als terras, niet bedoeld een balkon uitstekend of op een erker;

**1.29 detailhandel:**

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

**1.30 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.31 erf:**

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woonhuis of een hoofdgebouw, achter de voorgevel van dat woonhuis of hoofdgebouw, en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

**1.32 erker:**

een ondergeschikt bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, bouwhoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

**1.33 erotisch getinte vermaaksfunctie:**

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

**1.34 gebouw:**

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

**1.35 hoofdgebouw:**

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

**1.36 horecabedrijf en/of -instelling:**

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

**1.37 kampeermiddel:**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.38 kleinschalig toeristisch overnachten:**

het bieden van kortstondige overnachtingsmogelijkheden. Een of meerdere zelfstandige recreatieve verblijfsruimten in een gebouw en/of in een bijbehorend bouwwerk wordt hier ook onder verstaan;

**1.39 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**

de in bijlage Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de 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;

**1.40 kleinschalige duurzame energiewinning:**

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windmolens/-turbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

**1.41 luifel:**

een open constructie, geen overkapping zijnde, aan een gevel, die al dan niet constructief deel uitmaakt van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;

**1.42 mantelzorg:**

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de zorgverlening wordt uitgeoefend in een afhankelijke woonruimte bij een (bedrijfs)woning;

**1.43 meetverschil:**

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

**1.44 overkapping:**

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

**1.45 paardrijbak:**

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining, zonder licht- en geluidsinstallaties;

**1.46 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de dichtstbijzijnde weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. 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;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het zomerwaterpeil;

**1.47 productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

**1.48 rijstrook:**

een strook behorende bij een (hoofd)weg, niet zijnde in- en uitvoegstroken, ventwegen, rijwielpaden, voetpaden en daarmee gelijk te stellen wegen en paden;

**1.49 rustpunt:**

een plek bij een particulier of een agrariër waar passerende wandelaars en fietsers op het erf kunnen pauzeren en op verhaal kunnen komen, in combinatie met een picknickplaats met voorzieningen, zoals een picknicktafel, het verstrekken van lichte versnaperingen, informatie en het bieden van reparatiemogelijkheden voor fietsen;

**1.50 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen wordt verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.51 uitbreiding van een hoofdgebouw:**

iedere uitbreiding van het hoofdgebouw met 2 of meer bouwlagen, hetzij aan de achterzijde, hetzij aan de zijzijde, waarbij de oppervlakte van het gebouw wordt vergroot;

**1.52 voorerf:**

dat deel van het bouwperceel dat niet tot het achtererf wordt gerekend;

**1.53 voorgevel:**

de naar een weg gekeerde gevel en het verlengde daarvan;

**1.54 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;

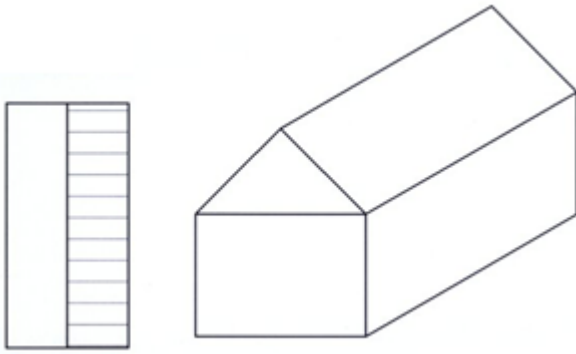
**1.55 woonhuis:**

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.56 zadeldak:**

een kap, zoals hieronder is afgebeeld, waarbij het dak bestaat uit twee vlakken die elkaar in een nok(lijn) ontmoeten.





**1.57 zijerf:**

dat deel van het achtererf dat naast het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ligt.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

- a. 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;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor balkon- en dakterrashekken: het hoogste punt tussen het balkon- respectievelijk het dakterrashek en de bovenkant van het dak;

### **2.2      de breedte / diepte van een gebouw:**

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

### **2.3      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4      de diepte van een aanleggelegenheid:**

vanaf de waterkant tot het einde van de steiger;

### **2.5      de gezamenlijke brutovloeroppervlakte:**

tussen de binnenwerkse gevelvlakken en scheidingsmuren van alle ruimten die bij het meten worden betrokken;

### **2.6      de goothoogte van een bouwwerk:**

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat wanneer zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, de goothoogte van de dakkapel als goothoogte wordt aangemerkt;

### **2.7      de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.8      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.9      Uitzondering meetwijze**

- a. bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt;
- b. de goothoogte mag worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en andere ondergeschikte bouwonderdelen, tenzij in de bestemmingen anders is bepaald.

### **2.10    Bestaande maatvoeringen**

- a. Daar waar bestaande afstanden meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, worden de bestaande afstanden als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar aangehouden.
- b. In die gevallen dat bestaande hoogten, bestaande inhoud en/of bestaande oppervlakten meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, worden de bestaande maatvoeringen als ten

- hoogste toelaatbaar aangehouden;
- c. In die gevallen dat bestaande dakhellingen meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, worden de bestaande dakhellingen als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar aangehouden.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Groen

Link naar de toelichting van 'Groen'

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en beplanting;
- b. water;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbijbehorende:

- h. andere bouwwerken.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

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

##### 3.2.2 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m bedragen.

## Artikel 4 Tuin - Onbebouwd

Link naar de toelichting van 'Tuin - Onbebouwd'

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Onbebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen of woongebouwen; met daaraan ondergeschikt:
- b. nutsvoorzieningen;
- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. andere bouwwerken.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Op of in deze gronden worden geen gebouwen en geen overkappingen gebouwd, met uitzondering van erkers tot ten hoogste 1,00 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw en tot een bouwhoogte van ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m.

#### 4.2.2 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd;
- b. luifels zijn uitsluitend ter hoogte van de voordeur van het hoofdgebouw toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van een luifel bedraagt ten hoogste 3,00 m;
  2. de diepte van een luifel bedraagt ten hoogste 1,00 m;
  3. de breedte van een luifel bedraagt ten hoogste 2,00 m;
  4. het bepaalde onder 3 is niet van toepassing mits wordt aangesloten bij een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,00 m.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijf**

Link naar de toelichting van 'Verkeer - Verblijf'

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. (woon)straten en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kleinschalige duurzame energiewinning;
- g. water;

met daaraan ondergeschikt:

- h. tuinen en erven;

met de daarbijbehorende:

- i. nutsvoorzieningen;
- j. andere bouwwerken.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Gebouwen en overkappingen*

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

#### *5.2.2 Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

## Artikel 6 Wonen - 1

Link naar de toelichting van 'Wonen - 1'

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
  1. beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  2. mantelzorg;
  3. kleinschalig toeristisch overnachten;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kleinschalige duurzame energiewinning;
- h. rustpunten;
- i. water;

met de daarbijbehorende:

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

### 6.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten.

#### 6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

Bouwwerken waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mogen uitsluitend worden gebouwd indien binnen het plangebied wordt voldaan aan de CROW parkeernormen zoals deze gelden ten tijde van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3,00 m;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 6,00 m;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 10,50 m;
- f. een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30°;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 60°.

#### 6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt:

- a. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 1,50 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken bij hoekwoningen met 2 straatgevels worden uitsluitend op het zijerf gebouwd indien het zijerf grenst aan een ander zijerf, een voet- of fietspad, een parkeerplaats of een parkeerhaven;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in meer dan één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 100 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van uitbreidingen van hoofdgebouwen bedraagt nooit meer dan 30% van de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt, indien voorzien van een kap, ten hoogste 5,00 m;
- h. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte op zijerven bij hoekwoningen ten hoogste 4,00 m bedraagt.

#### 6.2.4 *Andere bouwwerken*

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

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen:
  - 1. op een afstand van 1,50 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en daarvoor ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
  - 2. van 2,00 op de erfgrans bij zijerven bij hoekwoningen met twee straatgevels uitsluitend is toegestaan wanneer de zijtuin grenst aan een voetpad, fietspad en/of parkeerplaats of -haven;
- c. de bouwhoogte van balkon- en dakterrasafscheidings bedraagt ten hoogste 1,20 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6,00 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

### 6.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 6.3.1 *Hoofdgebouw buiten bouwvlak*

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de verkeers- en parkeersituatie, worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.2 onder b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw niet wordt overschreden;
- b. de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het hoofdgebouw;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken op het achtererf niet meer bedraagt dan 40% van de oppervlakte van het achtererf;
- d. de diepte van de uitbreiding van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 3,00 m.

#### 6.3.2 *Afwijken dakhelling*

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.2 onder g en h in die zin dat wordt afgeweken van de minimale c.q. maximale dakhelling.

### 6.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bedrijfswoning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachting



- in een woning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de woning en meer dan twee kamers worden gebruikt;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, anders dan kleinschalig toeristisch overnachten en rustpunten;
  - d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
  - e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 20 woningen;
  - f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning en voor een beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, en/of een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid;
  - g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel bij een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
  - h. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, zwembad en/of een tennisbaan.

#### **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.4 onder f in die zin dat afhankelijke woonruimte in de zin van mantelzorg wordt toegestaan in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a. eerst alle mogelijkheden van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken optimaal benut worden om door inwoning een oplossing te bieden aan tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg;
- b. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. de mantelzorg geboden wordt in de bestaande bebouwing;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte beperkt blijft tot 60 m<sup>2</sup>;
- e. het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de mantelzorg een ruimtelijke eenheid vormt met het op hetzelfde perceel gesitueerde woonhuis, waarbij de maximale afstand van het woonhuis tot het bijbehorend bouwwerk 20,00 m bedraagt;
- f. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- g. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

Link naar de toelichting van 'Waarde - Archeologie 5'

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' 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.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 *Omgevingsvergunning voor het bouwen*

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 10.000 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. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

#### 7.2.2 *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.

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

#### 7.3.1 *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 10.000 m<sup>2</sup>;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 10.000 m<sup>2</sup>;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 10.000 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 10.000 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 10.000 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 10.000 m<sup>2</sup> op een grotere diepte dan 0,40 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 10.000 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 10.000 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,40 m.

### 7.3.2 *Uitzondering*

Het bepaalde in 7.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- 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.

### 7.3.3 *Toetsingscriteria*

De in 7.3.1 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.

### 7.3.4 *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.

## 7.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Artikel 8 Waterstaat - Waterkering**

Link naar de toelichting van 'Waterstaat - Waterkering'

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en het beheer van de waterstaatsdoeleinden.

## **Hoofdstuk 3      ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 9      Anti-dubbeltelbepaling**

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 bouwregels**

### **10.1      Regeling dakterrassen**

Voor dakterrassen geldt:

- a. een dakterras aan de voorzijde van een woning is niet toegestaan;
- b. een dakterras op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet toegestaan;
- c. een dakterras dient te worden omsloten door een hekwerk met een hoogste van ten hoogste 1,20 m.  
Dit hekwerk dient binnen de dakrand te worden geplaatst.

## **Artikel 11     Algemene gebruiksregels**

### **11.1     Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van 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. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

### **11.2     Niet-strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt niet gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor weekmarkten;
- b. het gebruik van de gronden voor terrassen;
- c. het gebruik van de gronden voor standplaatsen voor detailhandel en/of dienstverlening.

### **11.3     Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels per bestemming in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan de woon- en leefomgeving;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van derden;
- e. deze afwijking niet wordt toegepast voorzover een drank- en horecavergunning en/of een exploitatievergunning verleend c.q. noodzakelijk is;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen', tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van de overschrijding van bouwgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch beter realiseren van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3,00 m bedragen en geen vergroting van bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van dakopbouwen met ten hoogste 1,00 m wordt vergroot;
- e. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:
    - de diepte van een erker ten hoogste 1,00 m bedraagt;
    - de bouwhoogte ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,20 m, bedraagt;
  2. balkons, mits:
    - de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;
    - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt;
  3. liftinstallaties ten behoeve van de huisvesting van minder validen, mits:
    - de bouwgrens met niet meer dan 2,00 m wordt overschreden;
    - de bouwhoogte ten hoogste 6,00 m bedraagt.



## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

#### 13.2 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, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- 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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan Ipendam Lepelaarstraat.**

Behorend bij het besluit van ....