

INHOUDSOPGAVE REGELS

Hoofdstuk I: inleidende regels.....	1
Artikel 1 Begripsbepalingen	1
Artikel 2 Wijze van meten	5
Hoofdstuk II: bestemmingsregels	8
Artikel 3 Groen (G)	8
Artikel 4 Maatschappelijk (M)	9
Artikel 5 Verkeer (V).....	10
Artikel 6 Water (WA).....	11
Artikel 7 Wonen (W-1)	12
Artikel 8 Wonen 2(W-2)	15
Hoofdstuk III: algemene regels	19
Artikel 9 Antidubbeltelbepaling	19
Artikel 10 Algemene bouwregels.....	20
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	21
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	22
Hoofdstuk IV: overgangs- en slotregels.....	23
Artikel 13 Overgangsrecht	23
Artikel 14 Slotregel	24

Hoofdstuk I: inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. **plan**
het bestemmingsplan “Bloesemgaerde” van de gemeente Medemblik;

het bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.878.412.00;
 - a. **aanbouw:**
een aan de zij-, achter- of voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd gebouw, al dan niet daarvan geschieden door een wand of muur, welk gebouw door de vorm daarvan onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
 - b. **aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels, bepalingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
 - c. **aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
 - d. **agrarische bedrijven:**
bedrijven, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
 - e. **as van de weg:**
het midden van een weg; in het algemeen de scheiding van tegemoetkomend verkeer, bermen en taluds niet meegerekend;
 - f. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
 - g. **bebouwingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij in de regels anders is bepaald;
 - h. **bebouwingspercentage:**
een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
 - i. **beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis:**
het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroeps- dan wel bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, verzorgend, educatief, kunstzinnig, technisch, klein-ambachtelijk gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, prostitutie, seksinrichting of escortbedrijf en waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

Artikel 1 Begripsbepalingen

- j. **bestaand:**
1. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en opgericht met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;
 2. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
- k. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- l. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- m. **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;
- n. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- o. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- p. **bouwperceelgrens:**
grens van het bouwperceel;
- q. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- r. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct steun vindt in of op de grond;
- s. **bijgebouw:**
een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- t. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- u. **evenement:**
periodieke en/of incidentele manifestaties, zoals concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten;

Artikel 1 Begripsbepalingen

- v. **escortbedrijf:**
het aanbieden van prostitutie, die op een andere plaats wordt bedreven dan die van waaruit de aanbieding plaatsvindt.
- w. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- x. **grondgebonden bedrijven:**
bedrijven waarvan de exploitatie geheel of grotendeels (voor meer dan 85% van het bedrijfsinkomen) afhankelijk is van de opbrengst van de ter plaatse of in de directe nabijheid aanwezige gronden;
- y. **hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- z. **horecabedrijf:**
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of 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;
- aa. **kamperen:**
 - 1. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel;
 - 2. het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;
- bb. **kampeermiddel:**
een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan (voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- cc. **maatschappelijke voorzieningen:**
educatieve, medische, onderwijs-, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en overheidsvoorzieningen;
- dd. **perceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- ee. **prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- ff. **seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, zoals: een prostitutiebedrijf, een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

Artikel 1 Begripsbepalingen

gg. straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeers-tekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens en speelplekvoorzieningen, en telefooncellen enabri's;

hh. tuin:

grond, die gebruikt wordt voor het al dan niet bedrijfsmatig kweken van (sier)gewassen en struiken, (sier)bomen daaronder begrepen, niet zijnde bosbouw c.q. houtteelt;

ii. woning:

een gebouw, dat dient voor en is ingericht en ingedeeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

2. Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die wettelijke regelingen zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **de dakhelling**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. **de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
3. **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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
4. **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;
5. **de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
6. **lengte, breedte en diepte van gebouwen:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van scheidsmuren;
7. **peil:**
 1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk II: bestemmingsregels

Artikel 3 Groen (G)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **groen** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorziening;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen en parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair;

en voor zover toegestaan:

- h. het uitlaten van honden.

2. Bouwregels

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. De hoogte van bouwwerken ten behoeven van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.

3. Specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen plaatsen aanwijzen waar het uitlaten van honden niet is toegestaan.

Artikel 4 Maatschappelijk (M)

Artikel 4 Maatschappelijk (M)**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **maatschappelijk** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen;
- b. evenementen, tot maximaal 12 keer per kalenderjaar;

met de daarbij behorende:

- c. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2. Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat gebouwen

- a. ten behoeve van sportvoorzieningen op ten minste 10 m uit een bestemmingsgrens gebouwd dienen te worden;
- b. ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen op ten minste 5 m uit een bestemmingsgrens gebouwd dienen te worden;
- c. ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen op ten minste 30 m uit de Kerkweg gebouwd mogen worden, gemeten uit de as van de weg;
- d. de gronden mogen worden bebouwd tot ten hoogste het op de kaart aangegeven maximum bebouwingspercentage;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 m bedragen.

3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen tot 70% van het bebouwingsvlak, mits in voldoende mate op eigen terrein in parkeren wordt voorzien.

4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor ten hoogste 20 evenementen per kalenderjaar.

Artikel 5 Verkeer (V)**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **verkeer** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. straten en paden;
- c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer: uitsluitend voor langzaam verkeer;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. bermen en bermsloten;
- f. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. tuinen en groenvoorziening;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair;

en met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

2. Bouwregels

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m.

3. Specifieke gebruiksregels

Tot een verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bermen voor het stallen van materieel of opslaan van materiaal.

Artikel 6 Water (WA)

Artikel 6 Water (WA)**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **water** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding, al dan niet met natuurvriendelijke oevers;
- c. waterlopen;
- d. duikers, bruggen en ontsluitingswegen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair en bruggen.

2. Bouwregels

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m boven het aangrenzend maaiveld.
- b. De doorvaarhoogte van bruggen, dammen en duikers dient ten minste 1,2 m te zijn en de doorvaarbreedte ten minste 2,5 m;
- c. De hoogte van een brug mag maximaal 5,5 m bedragen.

3. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik als stallings- en ligplaats voor woonschepen.

Artikel 7 Wonen (W-1)**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aanbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Bouwregels

Bestaande woningen, bestaande aanbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, opgericht met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mogen geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd met inachtneming van de bestaande situering en de bestaande uitwendige hoofdvorm, bepaald door hoogte c.q. goothoogte/nokhoogte, nokrichting, dakhelling, lengte, breedte en diepte.

3. Bouwregels bij vervanging

Bij (volledige) vervanging van de bij 2 omschreven bestaande woningen in afwijking van het bestaande gelden de volgende regels:

- a. Vervanging van woningen is slechts toegestaan wanneer deze per woning worden vervangen;
- b. Het aantal aaneen te bouwen woningen mag niet meer bedragen dan overeenkomstig de bestaande verkaveling zoals die blijkt uit de plankaart;
- c. De afstand van de voorgevel van de woningen c.q. woongebouwen tot de aan de ontsluitingsweg gelegen perceelgrens dient gelijk te zijn aan die van de bestaande woningen c.q. woongebouwen;
- d. De diepte van een woning mag niet meer dan 12 m bedragen met dien verstande dat de afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelgrens niet minder dan 10 m mag bedragen;
- e. Bij vrijstaande woningen mag de breedte van de woning, met inbegrip van achter de voorgevel gelegen delen van de woning en gemeten evenwijdig aan de voorgevel over de gehele diepte van de kavel niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het bouwperceel, vermeerderd met 1 m en met een maximum van 15 m;
- f. Bij vrijstaande woningen mag de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedragen dan 4,5 m met dien verstande dat bij bouwpercelen met een breedte van 20 m of minder die afstand mag bedragen: de helft van het verschil tussen de breedte van de kavel en de woning;
- g. Bij vrijstaande woningen mogen de goothoogte en nokhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9,5 m;
- h. Per kavel mag één duiker worden aangelegd met een maximale breedte van 5 m.

4. Aanbouwen en bijgebouwen**4.1. Oppervlaktenorm**

De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van: de achter de voorgevelrooilijn van de woning gelegen oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van de woning, met een maximum van 60 m².

4.2. Voor aanbouwen en bijgebouwen bij woningen geldt, dat:

- a. zij gebouwd moeten worden op tenminste 2 m afstand achter de voorgevelrooilijn, op 1 m afstand van de zijdelingse en achterste perceelgrens, en voor bijgebouwen bovendien: op niet meer dan 50 m achter de voorste perceelgrens en zijwaarts op niet meer dan 15 m afstand van de denkbeeldige lijn, haaks op de voorste perceelgrens en door het

Artikel 7 Wonen (W-1)

- midden van de woning;
- b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m voor bijgebouwen en 3,30 m voor aanbouwen;
- c. de dakhelling van aanbouwen gelijk is aan die van de woning of anders ten hoogste 45°;
- d. aanbouwen aan de voorgevel niet dieper dan 1,5 m mogen zijn, niet breder dan 2/3^e deel van de breedte van de voorgevel, niet hoger dan 3,30 m en dat de dakhelling niet meer mag zijn dan 30°.

5. Dakkapellen

Voor dakkapellen op het voordakvlak van een woning geldt het volgende:

- a. breedte niet meer dan 50% van de breedte van het desbetreffende dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur);
- b. onderzijde meer dan 0,50 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- c. bovenzijde meer dan 0,50 m onder de daknok;
- d. zijkanten meer dan 0,50 m van de zijkanten van het dakvlak, of van de hoekkepers (in geval van een piramide- of schilddak);
- e. hoogte niet meer dan 1,50 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel.

6. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Op de gronden gelegen vóór de voorgevellijn van de woning mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 1 m en van tuinmeubilair niet meer dan 2 m.
- b. Op de gronden gelegen achter de voorgevellijn mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 2 m.

7. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

- a. het bepaalde in lid 3 voor uitbreiding, verbouw of vervanging van (gedeelten van) bestaande woningen of woongebouwen volgens de regels van lid 3;
- b. het bepaalde in lid 3 sub c voor een kortere afstand van ten hoogste 2 m van de voorgevel tot aan de ontsluitingsweg gelegen perceelgrens;
- c. het bepaalde in lid 3 sub g voor een goothoogte van 6 m bij vrijstaande woningen;
- d. het bepaalde in lid 4.1 voor een gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m² en voor percelen met een oppervlakte van meer dan 750 m² tot een maximum van 150 m² mits de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 50% van: de achter de voorgevelrooilijn gelegen oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van de woning;
- e. het bepaalde in lid 4.2.a voor een kleinere afstand tot de zijdelingse en achterste perceelgrens en voor een afwijkende situering;
- f. het bepaalde in lid 4.2.c voor een andere dakhelling, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10%.
- g. het bepaalde in lid 4.2. sub c voor het bouwen van aanbouwen met een dakhelling die gelijk is aan die van de woning of anders ten hoogste 45°
- h. het bepaalde in lid 4.2. sub c voor het bouwen van bijgebouwen met een dakhelling van niet meer dan 45° en met een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- i. het bepaalde in lid 4.2.d voor een erker die de zijgevellijn overschrijdt, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;

8. Specifieke gebruiksregels

- a. Voor het uitoefenen van een beroep aan huis mag ten hoogste 30 m² van de vloeroppervlakte van de woning worden gebruikt, mits:
 - 1. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;

Artikel 7 Wonen (W-1)

2. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 3. het gebruik geen afbreuk doet aan het karakter van de omgeving;
 4. geen detailhandel wordt uitgeoefend.
- b. Tot een verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik als opslag-, los- of laadplaats voor handelsdoeleinden;
 2. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik;
 3. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen;
 4. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor bewoning of als recreatief nachtverblijf;
 5. het gebruik van woningen anders dan voor bewoning door één zelfstandig huishouden.
9. Ontheffing van de gebruiksregels
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
- a. het bepaalde in lid 8 sub a voor het gebruik van de woningen en/of aanbouwen en bijgebouwen voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis voor ten hoogste 50 m² en overigens onder dezelfde voorwaarden;
 - b. het bepaalde in lid 8 sub b.5 voor andere vormen van bewoning van woningen.

Artikel 8 Wonen 2(W-2)**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aanbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Bouwregels woningen

Voor het bouwen van woningen geldt dat:

- a. het aantal te bouwen woningen niet meer mag bedragen dan 187 woningen;
- b. het aantal te bouwen woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan is aangegeven binnen de aanduiding maximum aantal wooneenheden;
- c. de woningen op ten minste 4 m en ten hoogste 7 m van de ontsluitingsweg gebied gebouwd dienen te worden;
- d. de woningen langs de Kerkweg dienen op ten minste 13 m van de weg te worden gebouwd, gemeten uit de as van de weg;
- e. bij vrijstaande en blokken van twee of meer aaneen gebouwde woningen mag de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedragen dan 3 m aan de vrijstaande zijde van de woning;
- f. de diepte van een woning mag niet meer dan 12 m bedragen met dien verstande dat de afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelgrens niet minder dan 10 m mag bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e mag de afstand tussen de achtergevel van een woning en de achterste perceelgrens ter plaatse van de aanduiding geveelijn niet minder dan 2 m bedragen;
- h. de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m, respectievelijk 10,5 m;
- i. Per kavel mag één duiker worden aangelegd met een maximale breedte van 5 m;
- j. De voorgevels van de te realiseren woningen aan de Kerkweg dienen met de voorgevel naar deze weg gesitueerd zijn.

3. Bouwregels aanbouwen en bijgebouwen**3.1. Oppervlaktenorm**

De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van: de achter de voorgevelrooilijn van de woning gelegen oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van de woning, met een maximum van 60 m².

3.2. Voor aanbouwen en bijgebouwen bij woningen geldt, dat:

- a. zij gebouwd moeten worden op tenminste 2 m afstand achter de voorgevelrooilijn, op 1 m afstand van de zijdelingse en achterste perceelgrens, en voor bijgebouwen bovendien: op niet meer dan 50 m achter de voorste perceelgrens en zijwaarts op niet meer dan 15 m afstand van de denkbeeldige lijn, haaks op de voorste perceelgrens en door het midden van de woning;
- b. de goothoogte en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,30 m;
- c. aanbouwen aan de voorgevel niet dieper dan 1,5 m mogen zijn, niet breder dan 2/3^e deel van de breedte van de voorgevel, niet hoger dan 3,30 m en dat de dakhelling niet meer mag zijn dan 30°.

4. Dakkapellen

Voor dakkapellen op het voordakvlak van een woning geldt het volgende:

- a. breedte niet meer dan 50% van de breedte van het desbetreffende dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur);
- b. bovenzijde meer dan 0,50 m onder de daknok;
- c. zijkanten meer dan 0,50 m van de zijkanten van het dakvlak, of van de hoekkepers (in geval van een piramide- of schilddak);
- d. hoogte niet meer dan 1,50 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel.

5. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Op de gronden gelegen vóór de voorgevellijn van de woning mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 1 m en van tuinmeubilair niet meer dan 2 m.
- b. Op de gronden gelegen achter de voorgevellijn mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 2 m.

6. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2 sub c voor een afwijking van ten hoogste 2m van de afstand van de voorgevel tot aan de ontsluitingsweg gelegen perceelgrens;
- b. het bepaalde in lid 2 sub e voor een minimale afstand van 2 m tot de zijdelingse perceelsgrens;
- c. het bepaalde in lid 2 sub f voor een diepte van maximaal 15 m met dien verstande dat de afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelgrens niet minder dan 7 m mag bedragen;
- d. het bepaalde in lid 2 sub h voor een afwijking van de maximale goothoogte van maximaal 4 m over ten hoogste 10% van het grondoppervlak van de woning;
- e. het bepaalde in lid 2 sub h voor een afwijking van de maximale bouwhoogte van maximaal 2 m.
- f. het bepaalde in lid 3.1 voor een gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m² en voor percelen met een oppervlakte van meer dan 750 m² tot een maximum van 150 m² mits de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 50% van: de achter de voorgevelrooilijn gelegen oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van de woning;
- g. het bepaalde in lid 3.2. sub a voor een kleinere afstand tot de zijdelingse en achterste perceelgrens en voor een afwijkende situering;
- h. het bepaalde in lid 3.2. sub b voor het bouwen van aanbouwen met een dakhelling die gelijk is aan die van de woning of anders ten hoogste 45°
- i. het bepaalde in lid 3.2. sub b voor het bouwen van bijgebouwen met een dakhelling van niet meer dan 45 ° en met een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- j. het bepaalde in lid 3.2 sub d voor overschrijding van de zijgevellijn, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- k. het bepaalde in lid 3.2 sub c en d voor een andere dakhelling, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10%;

7. Specifieke gebruiksregels

- a. Voor het uitoefenen van een beroep aan huis mag ten hoogste 30 m² van de vloeroppervlakte van de woning worden gebruikt, mits:
 1. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
 2. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;

Artikel 8 Wonen 2(W-2)

3. het gebruik geen afbreuk doet aan het karakter van de omgeving;
 4. geen detailhandel wordt uitgeoefend.
- b. Tot een verboden gebruik in ieder geval gerekend:
1. het gebruik als opslag-, los- of laadplaats voor handelsdoeleinden;
 2. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik;
 3. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen;
 4. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor bewoning of als recreatief nachtverblijf;
 5. het gebruik van woningen anders dan voor bewoning door één zelfstandig huishouden.
8. Ontheffing van de gebruiksregels
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
- a. het bepaalde in lid 7 sub a voor het gebruik van de woningen en/of aanbouwen en bijgebouwen voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis voor ten hoogste 50 m² en overigens onder dezelfde voorwaarden;
 - b. het bepaalde in lid 7 sub b.5 voor andere vormen van bewoning van woningen.

Hoofdstuk III: algemene regels

Artikel 9 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

1. Ongeoorloofde wijze van bouwen
Het is verboden op enig terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.
2. Erfscheidingsen
Erfscheidingsen rondom het erf van een woning of ander gebouw mogen vóór de voor-gevel of het verlengde daarvan geen grotere hoogte hebben dan 1 m en achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) mogen erfscheidingsen een hoogte hebben van maximaal 2 m, mits geplaatst op tenminste 1 m afstand van de bestemming Verkeer en/of de bestemming Groen. Voor het overige mogen erf- of terreinafscheidingsen niet hoger zijn dan 1 m.
3. Naam- en reclameborden, vlaggenmasten en antennes
Per woning en/of ander gebouw en alleen in de directe nabijheid daarvan mag niet meer dan één naam- of reclamebord, één vlaggenmast en één antenne worden gebouwd. De oppervlakte van het naam- of reclamebord mag niet meer dan 0,5 m² bedragen, de hoogte niet meer dan 1,5 m en de afmeting in één richting mag niet meer dan 1 m bedragen. De hoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 8 m.
Naam- en/of reclameborden mogen niet zijn voorzien van inwendige verlichting.
4. Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken indien:
 - a. het bouwwerk een onevenredige inbreuk maakt op de kwaliteit van de omgeving waarin het gelegen is (de landschappelijke openheid daaronder begrepen) zonder dat daarvoor een dringende noodzaak is;
 - b. het bouwwerk een onevenredige inbreuk maakt op de gebruikswaarde van de belendende panden of percelen inzake bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitzicht, belichting, bezonning en privacy zonder dat daarvoor een dringende noodzaak is.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in dit plan bepaalde voor:
 - a. de bouw van utilitaire bouwwerken zoals transformatorstations, gemalen en gasdrukregel- en meetstations, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, de dakhelling niet meer dan 45° en de oppervlakte niet meer dan 35 m²;
 - b. het met ten hoogste 5 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van de grens, richting of het profiel van een weg of de vorm van een plein en van de dienovereenkomstig vastgestelde vorm van de voor bebouwing in aanmerking komende gronden, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een zodanige afwijking noodzakelijk is;
 - c. het met ten hoogste 10% afwijken van hoogte- en oppervlaktematen voor zover geen andere ontheffingsbepaling in het plan van toepassing is;
 - d. naam- en reclameborden van een grotere oppervlakte en een groter aantal dan vermeld in artikel 10, lid 3, voor inwendige verlichting ervan, voor een groter aantal vlaggenmasten en voor de hoogte van antennes tot maximaal 15 m;
 - e. het bepaalde in artikel 10, lid 2 voor het bouwen van 2 m hoge erfscheidingen op een kortere afstand van de bestemming verkeersdoeleinden en/of groenvoorziening;
 - f. het kamperen met ten hoogste één kampeermiddel (uitsluitend tent, toercaravan of camper) op eigen terrein voor gebruik door de eigenaar in de periode van 15 maart t/m 31 oktober gedurende maximaal 4 weken).
2. Bestaande bouwwerken als bedoeld in het eerste lid, aanhef en sub a, worden geacht tot stand te zijn gekomen met ontheffing.
3. Ontheffingen worden uitsluitend verleend:
 - a. voor bouwwerken voor zover:
 1. het bouwwerk door plaats, positie en afmeting zowel visueel als functioneel geen onevenredige inbreuk maakt op de kwaliteit van de omgeving waarin het perceel gelegen is;
 2. het bouwwerk door plaats, positie en afmeting geen onevenredige inbreuk maakt op de gebruikswaarde van de belendende panden of percelen inzake bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitzicht, belichting, bezonning en privacy.
 - b. voor gebruik voor zover het gebruik geen onevenredige inbreuk maakt op de omgeving en/of op de gebruikswaarde van de belendende panden of percelen inzake mogelijke overlasten voorts met inachtneming van het verder in deze regels bepaalde.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene ontheffingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Hoofdstuk IV: overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

1. Overgangsrecht bouwwerken

- 1.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 1.2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in lid 1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 1.1 met maximaal 10%.
- 1.3. Lid 1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

2. Overgangsrecht gebruik

- 2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 2.1, 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.
- 2.3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 2.1, na de 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.
- 2.4. Lid 2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

3. Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen

Artikel 14 Slotregel

Artikel 14 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel: "Bestemmingsplan Bloesemgaerde Wognum".

RAADSVERGADERING d.d. 7 december 2009

Zaaknummer	
Voorstelnummer	IVR-09-00716
Onderwerp	bestemmingsplan Bloesemgaerde
Agendapunt	C.3

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik;

gelezen het bijbehorend voorstel van College van burgemeester en wethouders van Medemblik.

besluit:

1. De "nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bloesemgaerde" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Bloesemgaerde" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de gewaarmerkte lijst van wijzigingen behorende bij dit besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 14 december 2009.

De griffier,

De voorzitter,

Voorstel van burgemeester en wethouders

Inleiding

Het bestemmingsplan Bloesemgaerde heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie "Bloesemgaerde". Dit bestaat uit een woonwijk van 187 woningen en een multifunctioneelcentrum in het noordwesten van de kern Wognum.

In februari 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Bloesemgaerde" reeds zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen die destijds zijn ingediend hebben geleid tot aanvullende onderzoeken. Omdat sommige onderzoeksgegevens van elkaar verschilden is besloten het ontwerpbestemmingsplan inclusief de aanvullende onderzoeken opnieuw ter inzage te leggen.

Vanaf 4 september 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken opnieuw ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 6 zienswijzen ingediend. De zakelijk weergave van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie staan verwoord in de "nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bloesemgaerde".

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan Bloesemgaerde. Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de beantwoording van de "Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bloesemgaerde";
2. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de gewaarmerkte lijst van wijzigingen behorende bij dit besluit.

Relatie Beleid

Wet ruimtelijke ordening

Argumenten

n.v.t.

Kanttekeningen

Gelijktijdig met het bestemmingsplan heeft een ontwerpbesluit -tot het vaststellen van hogere grenswaarden ter inzage gelegen voor enkele woningen aan de Kerkweg in Wognum. Tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Inmiddels heeft het college het besluit genomen de hogere grenswaarde Wet geluidhinder definitief vast te stellen.

In voorlichting opnemen: Ja

Wie doet voorlichting: afdeling Ruimtelijke ordening

Toelichting juridisch: Nee

Toelichting financieel: Nee

Ter inzage gelegd document: ja

- ontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende onderzoeken;
- nota zienswijzen bestemmingsplan Bloesemgaerde inclusief zienswijzen

Commissie

Behandeld in commissie Grondgebiedzaken d.d. 16 november 2009.

De fracties van OWP en de PvdA hebben aangegeven dit voorstel in de vergadering van de raad te willen bespreken.

De fractie van de OWP wil de typologie woningen en de parkeervoorzieningen bespreken.

De PvdA wil de impact van het bestemmingsplan op de leefbaarheid van de dorpskern bespreken.

Lijst van wijzigingen (2^e versie d.d. 26-11-2009)

Toelichting

De toelichting wordt als volgt aangepast:

- Paragraaf 7.6.3. op bladzijde 40 als volgt aan te passen: "voor enkele gedeelten...." te vervangen door "In een gedeelte van gebied 3 dienen sanerende werkzaamheden te worden uitgevoerd";
- In blz 20 worden verschillende aantallen woningen genoemd. Deze aantallen dienen vervangen te worden door 187;
- In blz 20 wordt gesproken van de ligging van de kern Wognum. Wognum ligt ten zuid-oosten van het plangebied in plaats van het oosten.
- Paragraaf 7.6 wordt een verwijzing gemaakt naar het meest recente bodemonderzoek dat voor het bestemmingsplan is uitgevoerd.

Regels/Voorschriften

De regels/voorschriften worden als volgt aangepast:

- Artikel 3 "Agrarisch" kan komen te vervallen aangezien er geen agrarische gronden meer binnen de bestemmingsplangrenzen zijn opgenomen;
- Artikel 4 aan de bouwregels toevoegen: de hoogte voor bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen niet meer bedragen dan 4 m;
- Artikel 5 "Maatschappelijk" voorschrift 4 (specifieke gebruiksregels) komt te vervallen;
- Artikel 7c aan de bouwregels toevoegen: de hoogte van bruggen mag niet meer zijn dan 5,5 m;
- Artikel 8 lid 3 sub h en Artikel 9 lid 2 sub i toevoegen dat er maximaal een duiker per kavel mag worden aangelegd met een breedte van maximaal 5 meter;
- Ambtelijk wordt voorgesteld om in de voorschriften de mogelijkheden voor het aanbrengen van een dam met duiker te maximaliseren op één per kavel, met een breedte van maximaal 5 meter, waarbij een dam opgemetseld zal moeten worden uitgevoerd (met andere woorden: het zonder bouwvergunning aanleggen van een grond dam met duiker wordt niet toegestaan);
- Artikel 9 lid 2 sub d wordt als volgt aangepast: de woningen langs de Kerkweg dienen op ten minste 13 m van de weg te worden gebouwd, gemeten uit de as van de weg;
- Artikel 9 lid 2 sub j toevoegen dat voor de woningen die aan de Kerkweg worden opgericht geldt dat de voorgevel van deze woningen aan deze weg gesitueerd moet zijn.
- Artikel 13 c en d komen te vervallen.

Plankaart/verbeelding

De plankaart wordt als volgt aangepast:

- De wijzigingsbevoegdheden 1 en 2 worden van de plankaart/verbeelding verwijderd;
- De bestemming "maatschappelijk" wordt aangepast zodat er een sloot van 8 m tussen deze bestemming en Kerkweg ontstaat;
- Gronden gelegen ten noord-oosten van de rotonde die niet gebruikt worden als kavel worden bestemd voor "Groen";
- Ten westen van de bestemming "Maatschappelijk" worden de twee bouwvlakken W-2 met elkaar verbonden. De tussengelegen gronden met de bestemming "Water" en "Verkeer" komen hierbij te vervallen.

**Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Medemblik**

d.d. 14.12.09
de griffier.

nr. 2.3





**Nota beantwoording zienswijzen
Ontwerp bestemmingsplan
Bloesemgaerde**

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Medemblik
d.d. 14-12-09 nr. C.3
de griffier,

**VOOR HET INZIEN VAN DEZE BIJLAGE
VERWIJZEN WIJ U NAAR DE GEMEENTE**