

PLANREGELS

Bestemmingsplan De Burghtlanden, deel II

INHOUDSOPGAVE

Blz.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

| | | |
|-----------|-----------------|---|
| Artikel 1 | Begrippen | 1 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 5 |

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

| | | |
|-----------|----------------------------------|----|
| Artikel 3 | Groen (G) | 7 |
| Artikel 4 | Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB) | 8 |
| Artikel 5 | Water (WA) | 10 |
| Artikel 6 | Wonen (W) | 12 |

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

| | | |
|------------|---|----|
| Artikel 7 | Anti-dubbelregel | 15 |
| Artikel 8 | Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening | 16 |
| Artikel 9 | Algemene gebruiksregels | 17 |
| Artikel 10 | Algemene ontheffingsregels | 18 |

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

| | | |
|------------|-----------------|----|
| Artikel 11 | Overgangsregels | 19 |
| Artikel 12 | Slotregel | 20 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

aanduiding:

een op de kaart aangegeven 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;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

bebouwing:

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

bed- en breakfast

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte toeristische activiteit. Onder een Bed en Breakfast-voorziening wordt **niet** verstaan een overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoengebonden werkzaamheden en/of arbeid;

beroepsuitoefening aan huis:

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

bestemmingsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een op de kaart aangegeven vlak met éénzelfde bestemming;

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

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;

eengezinshuis:

een gebouw dat uit één woning bestaat;

erf:

onbebouwd gedeelte van een bouwperceel;

erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

gebouw:

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

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
- een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

kamperen:

1. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een recreatiewoning;
2. het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

ligplaats:

de ruimte die door een woonschip, woonark en/of bedrijfsschip, al dan niet met een tussen-tijdse onderbreking, wordt ingenomen;

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 in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte.

Als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt: een aanbouw of (vrijstaand of aangebouwd) bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

meergezinshuis:

een gebouw dat uit twee of meer geheel of gedeeltelijk boven of boven en naast elkaar gelegen woningen bestaat;

peil:

- voor hoofdgebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg of langzaam verkeersroute: 30 centimeter boven de kruin van de die weg, respectievelijk langzaam verkeersroute, ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor aanbouwen en bijgebouwen waarvan de toegang onmiddellijk grenst aan een weg of langzaam verkeersroute: tenminste 20 centimeter boven de kruin van de die weg, respectievelijk langzaam verkeersroute, ter plaatse van die toegang;

plan:

het bestemmingsplan "De Burghtlanden deel II", van de gemeente Koggenland;

plankaart:

de als zodanig gewaarmerkte tekening van het bestemmingsplan, bestaande uit één blad; tekening nummer: D6-07 /1;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een andere tegen vergoeding;

seksinrichting:

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

1. onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:
 - a. een seksinrichting, waaronder begrepen een erotisch massagesalon;
 - b. een seksbioscoop of sekstheater;
 - c. een seksautomatenhal;
 - d. een seksclub of parenclubAl dan niet in combinatie met elkaar;
2. onder een seksinrichting wordt niet verstaan:
 - a. een escortbedrijf;
 - b. een sekswinkel;

steiger:

constructie langs een oever die tot aanlegplaats dient voor vaartuigen;

vlonder:

constructie in of boven het water, die dient ter aanvulling c.q. uitbreiding van het bij een woning behorende tuin of erf;

woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de zelfstandige huisvesting van maximaal één huishouden, of een daarmee gelijk te stellen vorm van huisvesting.

zijgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

2.1 Algemeen

afstand tot de perceelsgrens:

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig grenspunt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-) gebouw, waar die afstand het kortst is;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen;

bedrijfsvloeroppervlak:

het binnenwerkse vloeroppervlak van de ruimtes die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

doorvaarbare hoogte:

tussen het bouwwerk en het hoogst toegestane waterpeil, waar deze afstand het kleinst is;

doorvaarbare breedte:

de breedte van het voor de doorvaart beschikbare wateroppervlakte, gemeten tussen het bouwwerk en enig ander onderdeel daarvan, dan wel talud of enig ander werk, waar deze afstand bij het minimaal dan wel maximaal toegestane waterpeil het kleinst is;

goothoogte van een gebouw:

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

inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van de gevelvlakken, harten van scheidsmuren en de buitenzijde van dakvlakken en de bovenzijde van de begane grondvloer, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen;

lengte, breedte en diepte van gebouwen:

tussen de buitenzijde van de gevel en/of de harten van scheidsmuren;

oppervlakte van een bouwwerk:

- bovengrondse bouwwerken:
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;
- ondergrondse bouwwerken:
tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van de te bouwen oppervlakte wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenzijde van de gevels van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2.3 Ondergeschikte onderdelen van gebouwen

Bij het toepassen van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte onderdelen van gebouwen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen gevel- en kroonlijsten, erkers, balkons en overstekende daken en afvoerpijpen voor hemelwater buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Indien in deze planregels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening of andere wettelijke regeling, wordt daarbij uitgegaan van de tekst, zoals deze luidt op het moment dat dit bestemmingsplan van kracht wordt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen (G)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Groen (G)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bermen, plantsoenen, afschermend groen en andere groenvoorzieningen;
- b. paden en overige verhardingen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- d. nutsvoorzieningen.

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;

3.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende regels van het plan, voor:

- a. afwijkingen van de aangegeven maten, met een maximum van 10%;
- b. een afwijking op ondergeschikte punten van de begrenzing van de bestemmingen, indien dit in het belang is van het verkeer of noodzakelijk is voor een behoorlijke inrichting van het terrein, dan wel de noodzaak daartoe blijkt bij uitzetting van het plan in het terrein, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 3 meter.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, gebiedsontsluitingen voor gemotoriseerd en langzaam verkeer en andere verkeersruimten met een verblijfsfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen, uitsluitend daar waar dit op de plankaart door middel van de aanduiding (sz) is bepaald;
- f. speelplekken;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- h. bruggen en/of (doorvaarbare) duikers;
- i. nutsvoorzieningen en verkeersmeubilair met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.1.1. Voor de in 4.1. onder h. bedoelde “bruggen en/of (doorvaarbare) duikers” gelden, onderstaande regels:

- a. de doorvaarbare hoogte dient minimaal 0,80 meter te bedragen;
- b. de doorvaarbare breedte dient minimaal 2,50 meter te bedragen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bruggen en speelplekken, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- c. ter bescherming van de verkeersveiligheid;
- d. voor de bescherming van de milieusituatie;
- e. ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende regels van het plan, voor:

- a. afwijkingen van de aangegeven maten, met een maximum van 10%;
- b. een afwijking op ondergeschikte punten van de begrenzing van de bestemmingen, indien dit in het belang is van het verkeer of noodzakelijk is voor een behoorlijke inrichting van het terrein, dan wel de noodzaak daartoe blijkt bij

uitzetting van het plan in het terrein, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 3 meter.

Artikel 5 Water (WA)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Water (WA)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterrecreatie;
- c. waterberging;
- d. waterlopen;
- e. bruggen en/of (doorvaarbare) duikers;
- f. bermen en taluds;
- g. groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.1.1 Voor de in lid 5.1, onder e, aangegeven "bruggen en/of (doorvaarbare) duikers" gelden, onderstaande regels:

- a. de doorvaarbare hoogte dient minimaal 1,20 meter te bedragen;
- b. de doorvaarbare breedte dient minimaal 2,50 meter te bedragen;
- c. de bepalingen in artikel 4 zijn van overeenkomstige toepassing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleding, beveiliging en regeling van het verkeer en bruggen, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de hoogte van beschoeiingen mag niet meer bedragen dan 0,40 meter boven het toegestane waterpeil.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- c. ter bescherming van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van een vrije doorvaarbreedte.
- e. ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld.

5.4 Ontheffing

5.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende regels van het plan, voor:

- a. afwijkingen van de aangegeven maten, met een maximum van 10%;
- b. een afwijking op ondergeschikte punten van de begrenzing van de bestemmingen, indien dit in het belang is van het verkeer of noodzakelijk is voor een behoorlijke inrichting van het terrein, dan wel de noodzaak daartoe blijkt bij uitzetting van het plan in het terrein, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 3 meter.

5.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

5.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

5.5.2 Onder strijdig gebruik, zoals bedoeld in lid 5.5.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als ligplaats voor een woonschip, woonark, bedrijfsschip of casco's (caissons) die tot woonschip, woonark of bedrijfsschip kunnen worden omgebouwd;
- b. het gebruik van gronden voor het realiseren van steigers en vlonders;

5.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.5.1 is een strafbaar feit, waarbij de bepalingen van artikel 6, van de Wet op de economische delicten van toepassing zijn.

Artikel 6 Wonen (W)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Wonen (W)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinshuizen;
 - b. meergezinshuizen, uitsluitend daar waar dit op de plankaart door middel van de aanduiding gestapeld "[gs]" is bepaald;
 - c. aanbouwen en bijgebouwen;
 - d. (gebouwde)parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
 - e. tuinen en erven;
- met bijbehorende bouwwerken

Tevens is toegestaan beroepsuitoefening aan huis tot een vloeroppervlakte van maximaal 45m² van het hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen, mits:

- de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft;
- er geen onevenredige milieuhinder plaatsvindt;
- geen verkeershinder plaatsvindt;
- geen detailhandel plaatsvindt;
- de beroepsuitoefening plaatsvindt door de gebruiker van het hoofdgebouw.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.1 uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in lid 6.1 genoemde bestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. de voorgevels van de woningen dienen tenminste 5 meter uit de voorste perceelsgrens gesitueerd te worden;
- b. hoofdgebouwen dienen een minimale voorgevelbreedte te hebben van 4,50 meter;
- c. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 12,50 meter bedragen;
- d. woningen moeten worden uitgevoerd met een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 15 en niet meer dan 60 graden mag bedragen;
- e. de afstand van het hoofdgebouw met de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen tot de achterste perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- f. bij vrijstaande respectievelijk aan één zijde aangebouwde woningen mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder bedragen dan 2 meter;
- g. de goothoogte van de woningen mag niet meer zijn dan 6,50 meter;
- h. de bouwhoogte van de woningen mag niet meer zijn dan 10 meter;
- i. in afwijking van het bepaalde in sub e, f, g en h mogen ter plaatse van de aanduiding "[gs]" woningen worden gestapeld ten behoeve van meergezinshuizen waarbij de bouwhoogte maximaal 14 meter mag bedragen en het hoofdgebouw op de achterste en/of zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- j. aanbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 0,5 meter achter (de verlengden van) de voorgevel te worden gebouwd en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- k. per woning mag naast het hoofdgebouw maximaal 50% van het achter (de verlengden van) de voorgevel gelegen erf met aanbouwen en bijgebouwen worden bebouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen maximaal:
 1. 50 m² bedraagt bij een middenwoning;
 2. 70 m² bedraagt bij een eind- en hoekwoning;

3. 80 m² bedraagt bij een vrijstaande woning.
vermeerderd met 10% van het aantal meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 250 m².
- l. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter respectievelijk 5 meter. De goothoogte van een aanbouw mag maximaal gelijk zijn aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw waartegen aangebouwd wordt, vermeerderd met 0,25 meter. De bouwhoogte van aanbouwen bedraagt maximaal 6,50 meter;
- m. aanbouwen en bijgebouwen mogen plat worden afgedekt of worden voorzien van een kap, waarvan de helling gelijk is aan de dakhelling van de woning waarbij wordt gebouwd;
- n. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de afstand tot het openbaar gebied kleiner zijn ten behoeve van de realisering van een erker, mits:
 1. de afstand tot het openbaar gebied tenminste 3,5 meter bedraagt;
 2. de diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 3. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
 4. de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de gevel waartegen wordt aangebouwd;
 5. de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw waartegen aangebouwd wordt, vermeerderd met 0,25 meter;
- o. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 1. 2 meter voor erfafscheidingen op of achter de voorgevellijn, 2 meter voor de voorgevellijn, uitsluitend haaks op de voorgevellijn en over de helft van de diepte van de voortuin van de woningen, tot 2 meter voor toegangspoorten en voor overige erfafscheidingen 1,5 meter;
 2. 3 meter voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend achter (de verlengden van de) voorgevel;
 3. 5 meter voor palen en masten.

6.3 Ontheffing

6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 6.2 sub a voor een afstand van de voorgevel tot het openbare gebied van minimaal 3,50 meter, in dit geval zijn erkers niet toegestaan;
- b. het bepaalde in lid 6.2 sub d voor het plat afdekken van een woning of een dakhelling van minder dan 15 graden;
- c. het bepaalde in lid 6.2 sub f voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- d. het bepaalde in lid 6.2 sub g en h voor een goothoogte van maximaal 8 meter en een hoogte van maximaal 11 meter;
- e. het bepaalde in lid 6.2 sub j voor een afwijkende situering van aanbouwen en bijgebouwen;
- f. het bepaalde in lid 6.2 sub l voor een bouwhoogte van maximaal 8,50 meter en een goothoogte van maximaal 6,50 meter voor aanbouwen;
- g. het bepaalde in lid 6.2 sub m voor een afwijkende dakhelling voor aanbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de woning;
- h. het bepaalde in lid 6.2 sub o onder 1 de maximale bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn bij de hoek- of eindwoning, die tevens als zijgevellijn kan worden beschouwd, tot 2 meter.

6.4 Ontheffing wordt slechts verleend met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2 en indien hierdoor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden geschaad en/of de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan niet in onevenredige mate worden aangetast en de verkeersveiligheid niet in het geding is.

6.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bebouwing in verband met:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen (W) binnen de op de plankaart aangegeven Wro-zone-wijzigingsgebied wijzigen in de bestemming Maatschappelijk (M) onder de volgende voorwaarden,

- a. er mag of één zelfstandige dienstwoning of één zelfstandige praktijkruimte in het wijzigingsgebied worden gebouwd. Voor het bouwen van een dienstwoning is het bepaalde in artikel 6 is van overeenkomstige toepassing. Indien één zelfstandige praktijkruimte wordt gebouwd, mag de oppervlakte daarvan maximaal 225 m², de bouwhoogte maximaal 8,50 meter en goothoogte maximaal 6,50 meter bedragen;
- c. er mag één dienstwoning in combinatie met een zelfstandige praktijkruimte worden gebouwd, waarvan de gezamenlijke oppervlakte maximaal 225 m² bedraagt. Voor een dienstwoning is het bepaalde in artikel 6.2 en 6.3 van overeenkomstige toepassing. Voor een praktijkruimte mag de goot- en bouwhoogte maximaal 6,5 respectievelijk 8,5 meter bedragen.
- d. parkeren geschiedt op eigen terrein.
- e. het bepaalde in artikel 6.5 en 6.7 is van overeenkomstige toepassing.

6.7 Bouwverbod

Het is verboden de op de plankaart gearceerde gronden met de aanduiding "Geluidszone - weg" te bebouwen voordat voldaan is aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

- 9.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 9.2** Onder strijdig gebruik, zoals bedoeld in lid 9.1, wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
 - c. het gebruik van gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het aanwezig hebben of opgeslagen hebben van een of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer- en vaartuigen, dan wel onderdelen daarvan;
 - d. het gebruik van gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor detailhandel, met uitzondering van de verkoop van goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende beroep.
- 9.3** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.1 voor het hebben van een logiesverblijf (bed- en breakfast), waarbij de volgende voorwaarden gelden:
- a. per perceel mogen maximaal 6 kamers of verblijven worden gebruikt, waarbij de oppervlakte per kamer/verblijf 30 m² mag bedragen;
 - b. de hoofdfunctie moet in overwegende mate behouden blijven;
 - c. er mag geen (zelfstandige) kookgelegenheid wordt ingericht;
 - d. er moet een nachtregister worden bijgehouden;
 - e. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
 - f. er mag geen onevenredige hinder voor aangrenzende percelen plaatsvinden;
 - g. er mag geen permanente bewoning plaatsvinden;
 - h. een logiesverblijf mag niet worden ingericht in vrijstaande bijgebouwen.
- 9.4** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.1 voor het bieden van mantelzorg in de vorm van inwoning of in de vorm van een afhankelijke woonruimte, onder de voorwaarden, dat:
- a. het oppervlak voor mantelzorg maximaal 60 m² mag bedragen;
 - b. de mantelzorg alleen mag plaatsvinden vanuit een onzelfstandige woonruimte;
 - c. de inwoning alleen mag plaatsvinden in een aanbouw, aangebouwd of vrijstaand bijgebouw bij een woning;
 - d. parkeren geschiedt op eigen terrein;
 - e. een indicatie door of vanwege de gemeente Koggenland moet zijn afgegeven;
 - f. de aangrenzende gronden geen onevenredige hinder van het gebruik ondervinden.
 - g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg dient de afhankelijke woonruimte ongedaan te worden gemaakt voor bewoning.
- 9.5** Overtreding van het bepaalde in lid 9.1 is een strafbaar feit, waarbij de bepalingen van artikel 6, van de Wet op de economische delicten van toepassing zijn.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing verlenen van de desbetreffende bepalingen van de planregels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het oprichten van bouwwerken ten algemene nutte, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, bemalingsinrichtingen, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, schuilgelegenheden en schaftlokalen, mits de inhoud van elk van deze gebouwtjes niet meer zal bedragen dan 50 m³ en de hoogte ervan niet meer zal bedragen dan 4 meter;
- b. overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen, zoals aangegeven op de kaart, met ten hoogste 1,50 meter door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen, uitkragende verdiepingen, pergola's, lifthuizen en dergelijke;
- c. het overschrijden van de bepalingen inzake goothoogte, bouwhoogte en inhoud van gebouwen met niet meer dan 10%;
- d. het overschrijden van de bepalingen inzake de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
- e. het achter of naast vrijstaande of twee aaneengebouwde huizen en naast eindwoningen van bouwblokken bouwen van vrijstaande of aangebouwde ruimten voor het aan huis gebonden beroep. De ruimten mogen een oppervlakte hebben van niet meer dan 50 m² en een goothoogte van niet meer dan 3 meter. Deze vrijstelling mag slechts verleend worden, indien dit niet leidt tot meer dan 50% bebouwing op een bouwperceel;
- f.
 1. zendmasten tot een hoogte van 15 meter;
 2. het plaatsen van voorzieningen voor telecommunicatieapparatuur op gebouwen onder de volgende voorwaarden:
 - de voorzieningen mogen niet hoger zijn dan 6 meter gemeten vanaf het dakvlak;
 - de voorzieningen moeten worden geplaatst op een afstand van niet minder dan 5 meter uit een verblijfsruimte;
 - de plaatsing wordt ingepast/afgestemd op bestaande elementen zoals liftschachten e.d..

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsregels

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijkingen naar aard en omvang niet worden 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 11.1 onder a, voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 15%
- c. Het bepaalde in lid 11.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2. 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 in lid 15.2 onder a, 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.
- d. Het bepaalde in lid 15.2. onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan

11.3 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 12 Slotregel

Deze planregels kunnen worden aangehaald als:

Planregels deel uitmakende van het bestemmingsplan “De Burghtlanden, deel II”.