



2022



PUR  
MER  
END

*Beheersverordening*

# Kop West 2023

*Concept*



# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Verkeer - 1	14
Artikel 5 Verkeer - 2	15
Artikel 6 Water	16
Artikel 7 Wonen	17
Artikel 8 Waarde - archeologie - 1	20
Artikel 9 Waarde - archeologie - 2	22
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering	24
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>25</b>
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 12 Algemene bouwregels	26
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	29
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>30</b>
Artikel 15 Overgangsrecht	30
Artikel 16 Slotregel	31

## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

de beheersverordening 'Kop West 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0439.BVKW2023-ONo1 van de gemeente Purmerend.

### 1.2 verordeningsgebied

het gebied waarop dit plan van toepassing is.

### 1.3 verbeelding

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

### 1.4 aanduiding

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

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aan- en uitbouw

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

### 1.7 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.8 ambulante handel

het ter verkoop aanbieden van producten of diensten aan de consument, door een handelaar op een markt of een vaste commerciële standplaats op de openbare weg.

### 1.9 antenedrager

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

### 1.10 antenne-installatie

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

### 1.11 archeologisch deskundige

een deskundige op het gebied van de archeologie en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

**1.12 archeologisch onderzoek**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die beschikt over een certificaat als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Erfgoedwet.

**1.13 archeologisch onderzoeksgebied**

gebied met een daaraan toegekende middelhoge of hoge archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

**1.14 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

**1.15 archeologisch waardevol gebied**

gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen en menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

**1.16 bebouwing**

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

**1.17 bedrijf**

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

**1.18 bestaand**

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

**1.19 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

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

**1.20 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.21 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.22 bouwen**

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

### **1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.24 bouwlaag**

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

### **1.25 bouwperceel**

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

### **1.26 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

### **1.27 bouwvlak**

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

### **1.28 bouwwerk**

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

### **1.29 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.30 dakkapel**

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

### **1.31 dakopbouw**

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

### **1.32 dove gevel**

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 -zoals die geldt op het moment van vaststelling van het plan- bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB ingeval van wegverkeerslawaai, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

**1.33 erker**

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

**1.34 gebouw**

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

**1.35 geluidsgevoelige objecten**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en artikel 1.2. van het Besluit geluidhinder.

**1.36 gestapeld gebouw**

gebouw waarbij meerdere woningen, al dan niet in combinatie met (één of meerdere) niet-woonfuncties, zich boven elkaar op één bouwperceel bevinden.

**1.37 grondgebonden gebouw**

gebouw waarbij één woning, bestaande uit één of meerdere bouwlagen, zich op één bouwperceel bevindt.

**1.38 hoofdgebouw**

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

**1.39 huishouden**

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

**1.40 huisvesting ten behoeve van mantelzorg**

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

**1.41 jongerenontmoetingsplek**

een gebouw, of bouwwerk, geen gebouw zijnde, waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten.

**1.42 kamergewijze verhuur**

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

**1.43 kampeermiddelen**

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

#### **1.44 kangoeroewoning**

een woning waar meerdere duurzaam aan elkaar gelieerde huishoudens zonder commercieel oogmerk op basis van een evenredige kostenverdeling van de woonlasten de woning bewonen.

#### **1.45 kap**

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

#### **1.46 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

#### **1.47 ligplaats**

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

#### **1.48 maatschappelijke voorzieningen**

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

#### **1.49 mantelzorg**

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

#### **1.50 NEN**

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

#### **1.51 nutsvoorzieningen**

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

#### **1.52 omzetten**

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

#### **1.53 onzelfstandige woonruimte**

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

#### **1.54 overig bouwwerk**

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



**1.55 pand**

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

**1.56 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.57 perceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.58 praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

**1.59 prostitutie**

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

**1.60 seksinrichting**

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

**1.61 verblijfsmiddelen**

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

**1.62 verblijfsrecreatie**

het met het recreatief oogmerk verblijven met overnachten in een kampeermiddel, dan wel recreatiewoning of -appartement, jeugdherberg, hotel of pension door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.63 vloeroppervlak**

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

**1.64 voorgevel**

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

**1.65 woning**

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

**1.66 wooncomplex**

een (verzameling van) gebouwen waarin enerzijds wordt gewoond door ouderen en/of groepen personen en waarin anderzijds de hierbij benodigde voorzieningen zijn gehuisvest in de vorm van medische, paramedische en andere maatschappelijke voorzieningen alsmede recreatieve en restauratieve voorzieningen.

**1.67 woonwagen**

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats, zoals bedoeld in artikel 1 onder h van de Woningwet, en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze bestemmingsregels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de afstand

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

### 2.2 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

### 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

### 2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

### 2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

### 2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

### 2.9 het oppervlakte van een bouwwerk

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

### 2.10 het vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. (ontsluitings)wegen;
- f. jongerenontmoetingsplaatsen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ondergrondse containers;
- i. objecten van beeldende kunst;
- j. bruggen, steigers, waterhuishoudkundige voorzieningen, dammen, oeverbeschoeiingen en duikers;
- k. parkeervoorzieningen en verhardingen.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

## Artikel 4 Verkeer - 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, exclusief opstelstroken en busstroken;
- b. voet- en fietspaden;
- c. overige openbaar vervoervoorzieningen;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. ondergrondse containers;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen,abri's, groen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, antennes, bruggen en water.
- g. bij deze bestemming behorende erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

## Artikel 5 Verkeer - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

## Artikel 6 Water

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. uitsluitend voor zover het de gronden als bedoeld in lid 6.1. onder a. betreft, mogen steigers worden gebouwd met een maximale breedte van 6 meter en een maximale overkraging van 1 meter uit de waterkant;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de in lid 6.2 vermelde maximale afmetingen van steigers indien deze afmetingen niet meer overeen komen met het gestelde in de Keur van de waterbeheerder.

## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en de hierbij behorende voorzieningen alsmede de aan de woonfunctie ondergeschikte aan-huis-verbonden beroepen, (kleinschalige) bedrijvigheid en bed & breakfast;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': in de eerste bouwlaag maatschappelijke voorzieningen ;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd - 1': in de eerste bouwlaag bedrijven, kantoren, sociale en culturele voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen: alle activiteiten voor zover in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' aangeduid met categorie A ;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd - 2': in de eerste bouwlaag bedrijven, kantoren, sociale en culturele voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen: alle activiteiten voor zover in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' aangeduid met categorie A en tevens
  1. detailhandel: voor zover in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' aangeduid met categorie A;
  2. horecabedrijven: voor zover in de Staat van Horeca-activiteiten aangeduid met ten hoogste categorie 1b;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis': bedrijven, kantoren, sociale en culturele voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen: alle activiteiten voor zover in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' aangeduid met categorie A;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kangoeroewoning': een kangoeroewoning;
- g. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- h. tuinen en erven.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
  3. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
  4. voor woningen die bij oplevering van het gebouw zijn voorzien van een dove gevel geldt dat deze dove gevel in stand gehouden dient te worden;
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de bepalingen op grond van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht zoals dat gold ten tijde van het van kracht worden van deze beheersverordening;

#### 7.2.2 Aanduidingen

- a. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mogen gronden ten behoeve van de bestemmingsomschrijving worden bebouwd met in achtneming van de onderstaande tabel:



verschijningsvorm	maximum bebouwings- percentage t.b.v. het hoofdgebouw	maximum bouwhoogte hoofdgebouw	maximum bebouwings- percentage t.b.v. bijbehorend(e) bouwwerk(en)	maximum bouwhoogte bijbehorend bouwwerk
grondgebonden gebouw	60% van het totale bouwperceel	13,50 meter	50% van het achtererfgebied	4 meter
gestapeld gebouw	100% van het totale bouwperceel	13,50 meter	100% van het achtererfgebied	5 meter

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen boven de op de verbeelding weergegeven maximum bouwhoogte bijbehorende bouwwerken worden gebouwd die voor wat betreft de afmetingen en het gebruik voldoen aan de bepalingen op grond van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht zoals dat gold ten tijde van het van kracht worden van deze beheersverordening, met dien verstande dat de toegelaten bouwhoogte en oppervlak van de bijbehorende bouwwerken wordt gemeten vanaf de bovenkant van het op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening bestaande dak van de parkeergarage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kangoeroewoning' mogen in afwijking van het bepaalde onder 7.2.1 ten behoeve van een kangoeroewoning gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat deze niet groter mogen zijn dan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening bestond.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' mogen in afwijking van het bepaalde onder 7.2.1 ten behoeve van een woon/werkwoning gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat deze niet groter mogen zijn dan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening bestond.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in

- a. lid 7.2.1 onder a., ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2', tot het maximale percentage van 100% van het totale bouwperceel, bij een hoofdgebouw uitsluitend voorzover dit betreft 1 bouwlaag en tot een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. lid 7.2.2, onder a. in de tabel opgenomen maximum bebouwingspercentages tot het maximale percentage van 100%, bij een hoofdgebouw uitsluitend voorzover dit betreft 1 bouwlaag en tot een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- c. van de bevoegdheid onder a. en b. wordt alleen gebruik gemaakt met inachtneming van de volgende aspecten:
  1. de parkeernormen;
  2. milieu- en veiligheidsnormen;
  3. de financiële uitvoerbaarheid;
  4. geen beperking ontstaat van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

#### 7.4.1 Specifieke gebruiksregels met betrekking tot bedrijfsmatig gebruik

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' dient ten minste 50% van de bebouwing in gebruik te blijven voor bewoning;
- b. In afwijking van het bepaalde in 7.1 onder d. is op het adres Pleinbuurt 34 en 34A tevens toegestaan de eerste bouwlaag te gebruiken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten bestaande uit het opslaan van steigermateriaal, het parkeren van een werkbus en een kantoor ten behoeve van de administratie van het (timmer)bedrijf.

#### 7.4.2 Specifieke gebruiksregels met betrekking tot wonen

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

- b. Het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning is niet toegestaan.

**7.4.3 Specifieke gebruiksregels met betrekking tot parkeergarages**

- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is bewoning in de eerste bouwlaag uitgesloten.

## Artikel 8 Waarde - archeologie - 1

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 8.2 Bouwregels

Het bouwen ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), is verboden.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het in lid 8.2 gestelde. Afwijken geschiedt alleen indien de bij de bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Het in a. bedoelde onderzoek dient alleen gedaan te worden indien de bodemverstoring een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> beslaat.
- c. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden tot:
  1. het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische waarden in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  2. het doen van inventariserend veldonderzoek, een archeologische begeleiding en opgravingen door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- d. Het afwijken geschiedt pas nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

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

- a. Het is verboden op de in het eerste lid bedoelde gronden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, werken of werkzaamheden uit te voeren die een bodemverstoring met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> opleveren en die dieper reiken dan 50 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. Het verbod onder a. geldt niet:
  1. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  2. indien het archeologisch erfgoed zodanig zal worden behandeld dat conservering in de bodem is gewaarborgd;
  3. indien de werken en /of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.
- c. De onder a. bedoelde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals onder 8.3, onder c.

## **8.5 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologisch waarden aanwezig zijn.
- b. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond kunnen worden behouden.

## Artikel 9 Waarde - archeologie - 2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 9.2 Bouwregels

Het bouwen ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), is verboden.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het in lid 9.2 gestelde. Afwijken geschiedt alleen indien de bij de bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Het in a. bedoelde onderzoek dient alleen gedaan te worden indien de bodemverstoring een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> beslaat.
- c. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden tot:
  1. het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische waarden in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  2. Het doen van inventariserend veldonderzoek, een archeologische begeleiding en opgravingen door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
  3. Het afwijken geschiedt pas nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

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

- a. Het is verboden op de in het eerste lid bedoelde gronden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, werken of werkzaamheden uit te voeren die een bodemverstoring met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> opleveren en die dieper reiken dan 50 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. Het verbod onder a. geldt niet:
  1. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  2. indien het archeologisch erfgoed zodanig zal worden behandeld dat conservering in de bodem is gewaarborgd;
  3. indien de werken en /of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.
- c. De onder a. bedoelde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals onder 9.3, onder c.

#### **9.5 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond kunnen worden behouden.

## Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het in lid 10.2 gestelde. Afwijken geschiedt alleen indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 11 Anti-dubbelregel

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



## Artikel 12 Algemene bouwregels

### 12.1 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

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

### 12.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

### 12.3 Hoogtematen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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

### 12.4 Antenne-installaties

Met betrekking tot antenne-installaties gelden de volgende regels:

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

### 12.5 Ondergronds bouwen

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

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

#### **12.6 Wijziging goot-/boeiboordhoogte**

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

## Artikel 13 Algemene gebruiksregels

### 13.1 Verboden gebruik

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

### 13.2 Parkeren

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of het gebruiken van gronden of bouwwerken dient op eigen terrein ten minste voldaan te worden aan de Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016. De parkeernorm wordt berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte. Het niet voorzien in en het niet in stand houden van voldoende parkeergelegenheid wordt gerekend tot strijdig gebruik.
- b. In afwijking van lid 1 hoeft niet voldaan te worden aan de hier genoemde parkeernorm in het geval Burgemeester en wethouders besloten hebben af te wijken van deze norm op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.
- c. In het geval de Nota Parkeernormen gewijzigd of vervangen wordt, houden Burgemeester en wethouders rekening met deze wijziging of vervanging.

## Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

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

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

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegde gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het eerste lid 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van de beheersverordening Kop West 2023.







