

bestemmingsplan
De Vrijheid
Gemeente Hoorn



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0405.BPHolenweg6-on01

Datum: 1 november 2022

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J. van Nuland | ir. N. van den Berg

Kenmerk Buro SRO: SR210014

Opdrachtgever: Sted Development

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Groen.....	11
Artikel 4 Verkeer - Verblijf.....	12
Artikel 5 Water.....	13
Artikel 6 Wonen - Woongebouw.....	14
Artikel 7 Leiding - Water	17
3 Algemene regels	19
Artikel 8 Anti-dubbelregel.....	19
Artikel 9 Algemene bouwregels	19
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 12 Overige regels	21
4 Overgangs- en slotregels.....	22
Artikel 13 Overangsrecht.....	22
Artikel 14 Slotregel.....	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'De Vrijheid' met identificatienummer NL.IMRO.0405.BPHolenweg6-on01 van de Gemeente Hoorn;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw:

een bijbehorend bouwwerk, 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 opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, dat wordt uitgeoefend in of bij een woning (met inbegrip van aan- en uitbouwen), waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 balkon:

open uitbouw met balustrade aan een verdieping van een gebouw;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw(en) zijnde;

1.9 bedrijf:

een onderneming waarbij de hoofdactiviteit bestaat uit het vervaardigen, bewerken en installeren van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij in aantal fte's, in omzet en oppervlakte ondergeschikte productiegebonden detailhandel plaats kan vinden;

1.10 bestand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
 1. bestand ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
 1. bestand ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorende bouwwerken:

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

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

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

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

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

1.22 bruto vloeroppervlak:

de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.;

1.23 dak:

iedere vorm van boven beëindiging van een gebouw;

1.24 dakterras:

een terras op een plat dak;

1.25 dove gevel:

- a. een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), of
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.26 galerij:

een overdekte gang langs de buitenkant van een gebouw;

1.27 gebouw:

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

1.28 geluidgevoelige objecten:

gebouwen die dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.29 gevellijn:

de denkbeeldige lijn op een bouwperceel die in het verlengde ligt van de gevel van het hoofdgebouw;

1.30 growshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.33 huishouden:

de huisvesting van één afzonderlijk huishouden waarbij sprake is van onderlinge duurzame verbondenheid, continuïteit in de samenstelling van het huishouden en het gemeenschappelijk voeren van het huishouden, zulks met inbegrip van familiale verbanden en het generatiewonen, zoals een kangoeroewoning;

1.34 internetwinkel:

een vorm van detailhandel waarbij het showen van de producten en de transactie, volledig online geschiedt. Het ter plaatse afhalen van gekochte goederen is wel toegestaan, daaronder niet begrepen het afhalen van voedings- en genotmiddelen (levensmiddelen, dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment);

1.35 kunstwerk:

- a. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een viaduct, een duiker, een dam, een keerwand, een beschoeiing, een kademuur, een tunnel of onderdoorgang voor langzaam verkeer, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening, of
- b. een werk dat om kunstzinnige redenen gemaakt is;

1.36 maaiveld:

de hoogte van het bouwperceel ter plaatse, dan wel; de hoogte van het afgewerkte bouwperceel ter plaatse na het verlenen van een omgevingsvergunning;

1.37 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water, en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen openbare sanitaire voorzieningen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten;

1.38 ondergronds:

beneden peil;

1.39 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - o de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - o de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een aan- of uitbouw bij een hoofdgebouw:
 - o de bovenkant van de afgewerkte vloer van het hoofdgebouw;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - o het ter plaatse geldende waterpeil;
- e. in afwijking van a t/m d een door het bevoegd gezag vast te stellen peil.

1.40 plangebied:

het gebied binnen de plangebiedgrens zoals aangegeven op de verbeelding behorende bij het plan De Vrijheid (NL.IMRO.0405.BPHolenweg6-on01);

1.41 rooilijn:

de uiterste bebouwingsgrens die niet overschreden mag worden;

1.42 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografisch aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een bordeel, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 smartshop:

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

1.44 stille zijde:

een gevel of geveldeel, niet zijnde een plat dak of een vliesgevel, die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht of van een afgeschermd buitenruimte, met een maximum geluidsbelasting per geluidsbron vanwege:

- a. wegverkeerslawaai van 48 dB;
- b. industrielawaai van 50 dB(A);
- c. spoorweglawaai van 55 dB;

1.45 uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk, dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.46 verticale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de vloer van de eerste bouwlaag;

1.47 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.48 wonen:

het huisvesten van één huishouding in een woonhuis of in een woning van een woongebouw, waarbij het woonhuis c.q. de woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning.

1.49 woongebouw

een hoofdgebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de vloer van de eerste bouwlaag , de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.2 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 bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 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;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van alle afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld;

2.6 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.7 de bouwhoogte van balkon- en dakterrashekwerken

afstand tussen het hoogste punt van de terras-/balkonvloer en de bovenkant van het hek;

2.8 het peil

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een aan- of uitbouw bij een hoofdgebouw:
 - de bovenkant van de afgewerkte vloer van het hoofdgebouw;
4. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Normaal Amsterdams Peil;

2.9 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. voet- en fietspaden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwregels voor gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, niet zijnde geluidwerende voorzieningen, waarbij een maximum bouwhoogte geldt van 2 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer - Verblijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. parkeervoorzieningen, waarbij het aantal parkeerplaatsen niet meer mag bedragen dan 45;
- c. paden;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. sloten, bermen en beplanting;
- g. laad en losvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. horecaterrassen;
- k. ondergrondse afvalcontainers;
- l. kunstwerken, zoals bedoeld in [artikel 1 lid 35](#) onder b.
- m. water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwregels voor gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 5 meter voor kunstwerken;
- b. 2 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- b. waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- c. (ecologische) oevers;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, steigers, watertrappen, vlonders, duikers en/of dammen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwregels voor gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Wonen - Woongebouw

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Wonen - Woongebouw](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woongebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. water;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. gebouwde parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. dakterrassen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwregels voor gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden".
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan die met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de grenzen van het bouwvlak;
- e. ondergronds bouwen mag in één bouwlaag tot een maximale verticale diepte van 3,5 meter onder maaiveldniveau;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen hebben een maximale hoogte van 1 m boven maaiveld.

6.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die grenst aan het openbaar gebied dient minimaal 1,20 meter en maximaal 2 m te bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de erf- of terreinafscheiding, indien deze grenst aan de openbare ruimte, wordt vormgegeven als onderdeel van de bebouwing;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die niet grenst aan het openbaar gebied mag maximaal 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.2.3 Geluidgevoelige gebouwen

- a. Het bouwen van geluidgevoelige gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting geluid industrielawaai' is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor industrieterreinen, spoorwegen of wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan:
 - 1. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of
 - 2. de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. aanvullend op het bepaalde onder a geldt dat gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen eveneens als dove gevel moeten worden uitgevoerd voor zover ten behoeve van deze gevels artikel 110f Wet geluidhinder van toepassing is en de gecumuleerde waarde op de gevel meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden.

6.2.4 Voorwaardelijke verplichting trillingen

- a. Het bouwen van bouwwerken voor wonen zoals bedoeld in [artikel 6 lid 1](#) is uitsluitend toegestaan wanneer uit een berekening en/of nader onderzoek van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
- b. In afwijking het bepaalde onder a is het bouwen van bouwwerken voor wonen zoals bedoeld in [artikel 6 lid 1](#) toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een berekening en/of nader onderzoek blijkt dat ten minste de streefwaarden voor Wonen bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

6.2.5 Voorwaardelijke verplichting lichthinder

- a. Het bouwen van bouwwerken voor wonen zoals bedoeld in [artikel 6 lid 1](#) is uitsluitend toegestaan wanneer in het kader van lichthinder op de nieuw te realiseren maatgevende woningen vanuit het aanliggende sportcomplex afdoende maatregelen zijn getroffen waarmee de lichthinder op locatie niet meer bedraagt dan 10 lux en dit middels een aanvullend lichthinderonderzoek is aangetoond;
- b. Indien maatregelen zoals bedoeld onder a niet getroffen kunnen worden is het bouwen van bouwwerken voor wonen zoals bedoeld in [artikel 6 lid 1](#) uitsluitend toegestaan indien door het bevoegd gezag passende maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarmee de grenswaarde verruimd wordt.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen en onderlinge oriëntatie van bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van passieve en actieve zonne-energie.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.1 sub e](#) voor het bouwen dieper dan 3,5 meter onder maaiveldniveau, mits een geohydrologisch onderzoek heeft aangetoond dat hierdoor geen negatieve effecten op de waterhuishouding ontstaan.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Parkeren

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken waardoor een parkeerbehoefte ontstaat waarmee niet wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in [artikel 12 lid 1 sub a](#).

6.5.2 Voorwaardelijke verplichting industrielawaai

Geluidgevoelige gebouwen en gevels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting industrielawaai' mogen pas in gebruik worden genomen indien deze gevels als dove gevel worden uitgevoerd en maatregelen aan de gevel zijn getroffen waarmee het binnengeluidniveau van ten hoogste 35 dB(A) (etmaalwaarde) niet overschreden wordt.

Artikel 7 Leiding - Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Leiding - Water](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor stroken ten behoeve van:

- a. een waterleiding;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwregels voor gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de dubbelbestemming.

7.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2](#) en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. de veiligheid en het doelmatig functioneren van de betreffende leiding niet wordt geschaad
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

7.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

7.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 7 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

7.4.3 Voorwaarden

De in [artikel 7 lid 4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in [artikel 7 lid 1](#) genoemde leidingen ontstaat of kan ontstaan;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouw- en/of bestemmingsgrenzen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, koekoeken, funderingen, plinten, hekwerken van Franse balkons, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

9.2 Balkons

Voor het bouwen van balkons gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een balkon bedraagt maximaal 3 m, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw;
- b. de onderzijde van balkons zijn niet lager gelegen dan 2,90 m boven peil.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning, met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het houden van evenementen, met uitzondering van kortstondige incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties met een laag hinderniveau en, indien daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning of ontheffing is vereist, deze vergunning of ontheffing is verleend;
- c. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. het storten van puin en afvalstoffen;
- f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen, escortbedrijf en sekswinkel;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van smart- en growshops of als groothandel in smart- en growproducten;

- i. het opslaan van materiaal, voor zover het gronden betreft die gelegen zijn voor (het verlengde) van de naar de weg gekeerde gevel(s);
- j. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij de parkeernormering en/of laad- en losmogelijkheden die is vereist en/of aangelegd op grond van [artikel 12](#) niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- k. het gebruik van gronden als standplaats voor detailhandel.

10.2 Aanvullende regels parkeren

Het parkeren dient te worden gerealiseerd binnen het plangebied, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het benodigd aantal te realiseren parkeervoorzieningen voor bewoners van de woningen (de parkeernorm exclusief het bezoekersaandeel), zoals beschreven in [bijlagen bij de regels](#) bijlage 1, wordt gerealiseerd in een besloten gebouwde ((half) ondergrondse) parkeervoorziening(en);
- b. het benodigd aantal te realiseren parkeervoorzieningen voor bezoekers en gebruikers van de niet-woonfuncties, zoals beschreven in [bijlagen bij de regels](#) bijlage 1, gerealiseerd wordt in de bestemming Verkeer - Verblijf;
- c. het maximum aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte bedraagt 45.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeerssituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. maten met ten hoogste 10%, voor zover dit voortvloeit uit meetverschillen of gewijzigde bouwregelgeving;
- b. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - 2. de overschrijding van de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeernormen en laad- en losvoorzieningen bouwen, gebruik, afwijking, uitwerking en wijziging

- a. Bij de verlening van:
 1. een omgevingsvergunning voor het bouwen; en/of;
 2. een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering;
 3. een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan dient;
 - i. indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van:
 - ii. een te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen en/of andere voertuigen krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dat deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
 - iii. een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat deze laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.
- b. Van voldoende mate van parkeervoorzieningen zoals bedoeld in sub a is sprake indien is voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het beleid 'Parkeernormennota Hoorn' zoals vastgesteld op (3 november 2018), dan wel het vastgestelde parkeerbeleid zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het uitwerken of het wijzigen.
- c. Van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in sub a en/of sub b is sprake indien is voldaan aan de normen zoals opgenomen in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV 2012 (uitgave van het CROW) zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het uitwerken of het wijzigen.
- d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sub a:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeervoorzieningen en/of laad-en losvoorzieningen wordt voorzien.
- e. De afwijking als bedoeld in sub d kan uitsluitend worden toegepast, indien er door de aanvrager en naar oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en verkeersveiligheid in de omgeving; en
 2. de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt; en
 3. de parkeerdruk op de omgeving niet wordt vergroot; en
 4. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, 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 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 in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan De Vrijheid".