

## Inhoudsopgave

### Inhoudsopgave 1

Hoofdstuk 1	Inleidende regels .....	2
Artikel 1	Begrippen .....	2
Artikel 2	Wijze van meten .....	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels .....	8
Artikel 3	Tuin .....	8
Artikel 4	Wonen -1 .....	9
Artikel 5	Wonen-2 .....	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	16
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel.....	16
Artikel 7	Algemene bouwregels .....	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels .....	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels .....	17
Artikel 10	Algemene procedureregels .....	18
Artikel 11	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening .....	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels .....	19
Artikel 12	Overgangsrecht .....	19
Artikel 13	Slotregel.....	20

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan 't Boemeltje en 't Mooriantje van de gemeente Wormerland

### 1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0880.BP2010002001-0202 met de bijbehorende regels

### 1.3 Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van en 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 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 Aaneengebouwde woningen

Blokken van meer dan twee aan elkaar gebouwde woningen.

### 1.7 Aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, alternatief geneeskundig, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.8 Aan huis verbonden bedrijf

Een (ambachtelijk) productiebedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens een milieuwetvergunning- of meldingplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

## **1.9 Atrium**

Een overwegend transparante overkapping van een binnentuin, met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken zoals entrees, loopbruggen en liftschachten.

## **1.10 Bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

## **1.11 Bebouwingspercentage**

Het percentage dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.

## **1.12 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

## **1.13 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

## **1.14 Bijgebouw**

Een niet voor bewoning bestemd, op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

## **1.15 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.

## **1.16 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.

## **1.17 Bouwperceel**

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

## **1.18 Bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

### **1.19 Bouwwerk**

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

### **1.20 Dak**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.21 Eerste bouwlaag**

De bouwlaag op de begane grond.

### **1.22 Erf**

Al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

### **1.23 Gebouw**

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

### **1.24 Gestapelde woning**

Een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen als winkels en dienstverlening zijn gebouwd.

### **1.25 Hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

### **1.26 Langzaamverkeersroute**

Verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers.

### **1.27 Maaiveld**

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

### **1.28 Maatschappelijke dienstverlening**

Het verlenen van diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele recreatieve en sportvoorzieningen.

### **1.29 Peil**

Onder het peil wordt verstaan voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;

### **1.30 Planregels**

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 't Boemeltje en 't Mooriantje.

### **1.31 Platte afdekking**

Een (min of meer) horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

### **1.32 Prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

### **1.33 Prostitutiebedrijf**

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

### **1.34 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; onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.35 Uitbouw**

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **1.36 Verbeelding**

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

### **1.37 Voorgevel**

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

### **1.38 Weg**

Alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

### **1.39 Woning**

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

### **1.40 Woongebouw**

Een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

### **1.41 Zakelijke dienstverlening**

Het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

## Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 De goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **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 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.

### **2.4 Verticale bouwdiepte ondergrondse bouwwerken**

Van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse bouwwerk.

### **2.5 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen;
- b voorzieningen van openbaar nut.

#### 3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

##### 3.2.1 **Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal:**

- a bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw : 1m;
- b bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw: 2m;
- c bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2m.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor uitbouwen in de vorm van erkers voor de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:

- a de horizontale diepte maximaal 1m bedraagt met dien verstande, dat deze maximaal 1,5m mag bedragen indien de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen niet met gebouwen bebouwde gronden, minimaal 2,5m bedraagt;
- b voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel(s) bedraagt;
- c de bouwhoogte maximaal 3m bedraagt, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25m.

## Artikel 4 **Wonen -1**

### 4.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen
- b aaneengebouwde woningen;
- c erven.

met de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

### 4.2 **Bouwregels**

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 4.2.1 **Algemeen**

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is ten hoogste het aangegeven aantal woningen toegestaan;

#### 4.2.2 **Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de voorgevel van de gebouwen dient in de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak te worden gebouwd;
- c de voorgevel van de gebouwen in de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak mogen maximaal 2m verspringen ten opzichten van deze grens;
- d de diepte van de gebouwen mogen niet meer dan 10m bedragen;
- e ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte” is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f ter plaatse van de aanduiding “maximale bebouwingspercentage” is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan binnen het bestemmingsvlak.

#### 4.2.3 **Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a het gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak is maximaal:
  1. 50m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 750 m<sup>2</sup>;
  2. 60m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  3. 70m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup>;mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;

- b de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel op het zij- en achtererf gebouwd;
- c de bouwhoogte mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1m bedragen, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3m bedragen en maximaal 6m;
- d een vrijstaand bijgebouw met kap dient dezelfde kapvorm te hebben als de kapvorm van het hoofdgebouw;
- e de goothoogte mag maximaal 3m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw +0,25m bedragen.

#### 4.2.4 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a maximale bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1m;
- b maximale bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw: 2m;
- c maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2m.

### 4.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 4.3.1 **Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a het bepaalde in artikel 4.2.3.a.1 ten behoeve van het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 65m<sup>2</sup>;
- b het bepaalde in artikel 4.2.3.a.2 ten behoeve van het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 80m<sup>2</sup>;
- c het bepaalde in artikel 4.2.3.a.3 ten behoeve van het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 95m<sup>2</sup>;
- d het bepaalde in artikel 4.2.3b ten behoeve van het verkleinen van de afstand van een aan- en of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e het bepaalde in de artikelen 4.2.3.a 1, 2 en 3 ten behoeve van vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot de oppervlakten genoemd in de leden 4.2.3.a 1,2 en 3 vermeerderd met 20m<sup>2</sup> in verband met het gebruik als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, mits vooraf een advies is verkregen van een onafhankelijk deskundige.
- f het bepaalde in de artikelen 4.2.3.a 1,2 en 3 ten behoeve van het toegestane bebouwingspercentage tot maximaal 70%, mits voldaan aan de volgende voorwaarde:
  1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet evenredig worden geschaad;
  2. het stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

## 4.4 Gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a voor de categorie grondgebonden woningen in de vrije sector wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning nagestreefd;
- b voor de categorie grondgebonden woningen sociaal wordt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning nagestreefd;
- c voor het bepaalde in artikel 4.4 lid a en b geldt voor het plangebied een minimale parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.

### 4.4.1 Toegestaan gebruik

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen is toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- b er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis gebonden beroepen is niet groter dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en bijgebouwen, met een maximum van 30m<sup>2</sup>;
- d het gebruik heeft geen nadelige invloed op de bestaande parkeermogelijkheden en op de normale afwikkeling van verkeer;
- e er mogen geen prostitutie-, horeca- en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.5.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a het bepaalde in artikel 4.4.1 ten behoeve van het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 45m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat:
  1. Een directe relatie moet bestaan tussen het bedrijf en/of beroep en de bewoner van de woning;
  2. Geen sprake mag zijn van een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandel of ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
  3. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van en aan huis verbonden bedrijf;
  4. Geen milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit mag plaatshebben.

## Artikel 5 **Wonen-2**

### 5.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen;
- b gestapelde woningen;
- c erven;

met de daarbij behorende parkeervoorzieningen en overkappingen.

### 5.2 **Bouwregels**

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 5.2.1 **Algemeen**

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is ten hoogste het aangegeven aantal woningen toegestaan;

#### 5.2.2 **Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- d in afwijking van het gestelde onder a en c is ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - atrium" een overkapping van een binnentuin toegestaan, met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken zoals entrees, vluchttrappen, bergingen, loopbruggen, technische ruimte en liftschachten;
- e in afwijking van het gestelde onder b mag de bebouwingshoogte van de overkapping, ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - atrium" niet meer dan 9m bedragen.

### 5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a het gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak is maximaal:
  - 1. 50 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 750 m<sup>2</sup>;
  - 2. 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  - 3. 70 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup>;mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- b bijgebouwen en overkappingen worden minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel op het zij- en achtererf gebouwd;
- c de bouwhoogte mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1m bedragen, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3m bedragen en maximaal 6m.
- d een vrijstaand bijgebouw met kap dient dezelfde kapvorm te hebben als de kapvorm van het hoofdgebouw;
- e de goothoogte mag maximaal 3m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw +0,25m bedragen.

### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a maximale bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1m;
- b maximale bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw: 2m;
- c maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2m.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### 5.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a het bepaalde in artikel 5.2.3.a.1 ten behoeve van het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 65m<sup>2</sup>;
- b het bepaalde in artikel 5.2.3.a.2 ten behoeve van het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 80m<sup>2</sup>;
- c het bepaalde in artikel 5.2.3.a.3 ten behoeve van het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 95m<sup>2</sup>;
- d het bepaalde in artikel 5.2.3.b ten behoeve van het verkleinen van de afstand van een aan- en of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;

- e het bepaalde in de artikelen 5.2.3.a 1,2 en 3 ten behoeve van vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot de oppervlakten genoemd in de leden a, b, en c vermeerderd met 20m<sup>2</sup> in verband met het gebruik als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, mits vooraf een advies is verkregen van een onafhankelijk deskundige.
- f het bepaalde in de artikelen 5.2.3.a 1,2 en 3 ten behoeve van het toegestane bebouwingspercentage tot maximaal 70%, mits voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet evenredig worden geschaad;
  2. het stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

## 5.4 Gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a voor de categorie appartementen in de vrije sector wordt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning nagestreefd;
- b voor de categorie appartementen sociaal wordt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning nagestreefd;
- c voor de categorie senioren appartementen sociaal wordt een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per woning nagestreefd.
- d voor het bepaalde in artikel 5.4 lid a t/m c geldt voor het plangebied een minimale parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.

### 5.4.2 Toegestaan gebruik

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen is toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a De woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- b Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c Het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis gebonden beroepen is niet groter dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en bijgebouwen, met een maximum van 30m<sup>2</sup>.
- d Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de bestaande parkeermogelijkheden en op de normale afwikkeling van verkeer;
- e Er mogen geen prostitutie-, horeca- en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.5.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a het bepaalde in artikel 5.4a ten behoeve van het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 45m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat:
  1. Een directe relatie moet bestaan tussen het bedrijf en/of beroep en de bewoner van de woning;
  2. Geen sprake mag zijn van een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandel of ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
  3. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
  4. Geen milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit mag plaatshebben.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

#### 7.1 Ondergronds bouwen

Het is toegestaan om ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te realiseren, onder de volgende voorwaarden:

- a de bouwwerken zijn gebouwd binnen de grenzen van het bestemmingsvlak;
- b de maximale verticale bouwdiepte van het bouwwerken is 3m.

### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

#### 8.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in elk geval verstaan:

- a het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voor zover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b het opslaan of opgeslagen houden van gereede of ongereede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voor zover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een bedrijfserf, behorende bij een winkel of bedrijf, in overeenstemming met de desbetreffende bestemming;
- c het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d het gebruik van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

## Artikel 9 **Algemene afwijkingsregels**

### 9.1 **Algemeen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten,percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de regels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40m;
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10m.

### 9.2 **Voorwaarden**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken als bedoeld in 9.1, mits:

- 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig

## Artikel 10 **Algemene procedureregels**

### 10.1 **Procedure bij wijziging**

Burgemeester en wethouders geven in geval van wijziging van het bestemmingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, toepassing aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

### 10.2 **Procedure bij afwijking**

Op de voorbereiding van een besluit tot het afwijken als bedoeld in deze regels is de volgende procedure van toepassing:

- a burgemeester en wethouders leggen het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van zes weken ter inzage;
- b voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerpbesluit;
- c in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid gesteld wordt om een zienswijze in te dienen en op welke wijze dit dient te gebeuren;
- d binnen de genoemde periode in lid 10.2 onder a, kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit schriftelijk kenbaar maken.

## Artikel 11 **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.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.1 a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid met 12.1 a met maximaal 10 %.

Lid 12.1 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.

#### 12.2 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 12.2 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 12.2 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 Lid 12.2 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 13 **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 't Boemeltje en 't Mooriaantje

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [ *datum raadsvergadering*].

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....