

Bestemmingsplanregels

Poort van Wormer 2010

Gemeente Wormerland

Datum: 9 september 2010

Projectnummer: 61334.01

ID: NL.IMRO.0880.2010002002-0301

Regels

INHOUD

1	Inleidende regels Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Gemengd	13
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Verkeer	16
Artikel 6	Water	17
Artikel 7	Wonen-1	18
Artikel 8	Wonen-2	20
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	21
3	Algemene regels	23
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	23
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 12	Algemene ontheffingsregels	23
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 14	Algemene procedureregels	24
Artikel 15	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	24
4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 16	Overgangsrecht	25
Artikel 17	Slotregel	26

Bijlage

Staat van Bedrijfsactiviteiten

1 Inleidende regels Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan Poort van Wormer 2010 van de gemeente Wormerland;
- 1.2 bestemmingsplan**
de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0880.2010002002-0301 met bijbehorende regels en bijlagen;
- 1.3 de verbeelding**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan/inpassingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;
- 1.4 aanbouw- en uitbouw**
een aan een hoofdgebouw gebouwde en vanuit een hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is. Een aanbouw is een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, terwijl een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte is.
- 1.5 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;
- 1.6 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 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 meldingsplichtig 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 aanlegvergunning**
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

- 1.10 afhankelijke woonruimte**
een (gedeelte van een) aan- en/of uitbouw en/of bijgebouw dat dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;
- 1.11 ander-werk**
een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;
- 1.12 andere geluidsgevoelige gebouwen**
gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- 1.13 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.14 bebouwingspercentage**
een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;
- 1.15 bedrijf**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
- 1.16 bedrijfsgebouw**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.17 bedrijfsmatige exploitatie**
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie;
- 1.18 bedrijfsploeroppervlak**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.19 bedrijfswoning**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.20 beperkt kwetsbaar object**
- a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
 - b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
 - c kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
 - d objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;

e objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijgebouw

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

1.24 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;

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 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;

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 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;

1.31 detailhandel

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

- 1.32 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.33 dienstwoning**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.34 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 wegverkeerslawaaï) onderscheidenlijk 35 dB(A) (ingeval van industrielawaaï), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;
- 1.35 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.36 erotisch getinte vermaaksfunctie**
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- 1.37 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.38 gebruiken**
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.39 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.40 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer**
de gemiddelde geluidsbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode (L_{den}) uitdrukt in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.41 geometrische plaatsbepaling**
locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

1.42 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

1.43 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel getuigd op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.44 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.45 kwetsbaar object

- a woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder 1.20a;
- b gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1 ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2 scholen;
 - 3 gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1 kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.46 lichte horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagre-creatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;

1.47 maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.48 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

- 1.49 maatvoeringsvlak**
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;
- 1.50 mantelzorg**
het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.51 nadere eis**
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.52 normaal onderhoud, gebruik en beheer**
een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;
- 1.53 ontheffing**
een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.54 overkapping**
een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;
- 1.55 peil**
- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c voor een aan- en uitbouw, bijgebouw en overkapping: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk geen gebouw zijnde;
 - d voor een bouwwerk geen gebouw zijnde: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk geen gebouw zijnde;
 - e indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- 1.56 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.57 reguliere horeca**
een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonden dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, snackbar, en naar de aard en ope-

nings-tijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.58 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 erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.59 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.60 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.61 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 dient te worden aangemerkt;

1.62 voorkeursgrenswaarde

ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel;

1.63 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.64 woning

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

1.65 zware horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonden en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.1.2 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;
- 2.1.3 de dakhelling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.1.6 de inhoud van een bouwwerk tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.1.7 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;
- 2.1.8 de oppervlakte van een overkapping tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en reguliere horeca, met dien verstande dat het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van deze functies niet meer mag zijn dan 750 m²;
 - b wonen, met dien verstande dat het aantal wooneenheden niet meer dan 220 mag zijn;
 - c aan huis verbonden beroepen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 30m² waarbij geldt dat:
 - 1 geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan;
 - 2 geen detailhandel is toegestaan;
 - d wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - e parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.
 - f water;
 - g nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c het oprichten van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is slechts toegestaan indien de woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen voorzien zijn van een dove gevel tenzij:
 - 1 de woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde en niet meer dan 55 dB(A) aan industrielawaai op de gevel van het hoofdgebouw hebben;
 - 2 of de woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen maximaal 3 m bedragen.

3.3 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a het bepaalde in artikel 3.1a voor het toestaan van een groter bruto vloeroppervlak, mits:
 - 1 het maatschappelijke voorzieningen voor zorg- en welzijnsinstellingen betreft;
 - 2 geluidgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde en de geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 55 dB(A) aan industrielawaai op de gevel van het hoofdgebouw hebben, of de geluidgevoelige gebouwen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde;
- b het bepaalde in artikel 3.1b voor het toestaan van een groter aantal wooneenheden, mits:
 - 1 er woningen gerealiseerd worden met een bruto vloeroppervlak kleiner dan 70 m²;
 - 2 de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde en de woningen niet meer dan 55 dB(A) aan industrielawaai op de gevel van het hoofdgebouw hebben, of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.
- c het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 - 1 de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m²;
 - 2 er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 - 3 er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c parkeervoorzieningen;
- d nutsvoorzieningen;
- e geluidswerende voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- b de bouwhoogte van geluidsschermen mag maximaal 2 m bedragen;
- c overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 m bedragen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c nutsvoorzieningen;
- d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen; met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;

5.2.2 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, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 2 m bedragen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder steigers, bruggen, dammen en/of duikers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a gebouwen zijn niet toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan voor waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, geldt dat:

a de bouwhoogte voor bruggen en viaducten maximaal 8 m mag bedragen;

b de bouwhoogte van steigers niet meer mag bedragen dan maximaal 0,5 meter boven het gemiddelde waterpeil;

c de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 4 bedragen;

Artikel 7 Wonen-1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen
- b aan huis verbonden beroepen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 30m² waarbij geldt dat:
 - 1 geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan;
 - 2 geen detailhandel is toegestaan;
- c parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, water;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b de horizontale diepte mag maximaal 10 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d het oprichten van woningen is slechts toegestaan indien de woningen voorzien zijn van een dove gevel tenzij:
 - 1 de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde en de woningen niet meer dan 55 dB(A) aan industrielawaai op de gevel van het hoofdgebouw hebben;
 - 2 of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a De gezamenlijk oppervlakte mag maximaal 40 m² bedragen per hoofdgebouw;
- b Aan- en uitbouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 de horizontale diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
 - 2 de horizontale diepte gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
 - 3 de horizontale diepte gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
 - 4 de bouwhoogte mag maximaal 3,5 m bedragen.
- c Bijgebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3m bedragen;

- b De bouwhoogte van pergola's mag maximaal 3,5 m bedragen;
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen.

7.3 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m²;
- b er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- c er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

Artikel 8 **Wonen-2**

8.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen
- b aan huis verbonden beroepen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 30m² waarbij geldt dat:
 - 1 geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan;
 - 2 geen detailhandel is toegestaan;
- c parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, water;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

8.2 **Bouwregels**

8.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c het oprichten van woningen is slechts toegestaan indien de woningen voorzien zijn van een dove gevel tenzij:
 - 1 de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde en de woningen niet meer dan 55 dB(A) aan industrielawaai op de gevel van het hoofdgebouw hebben;
 - 2 of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3m bedragen;
- b de maximale bouwhoogte van pergola's mag maximaal 3,5 m bedragen;
- c overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 2 m bedragen.

8.3 **Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 8.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m²;
- b er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- c er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 8) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

Gebouwen zijn niet toegestaan.

9.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels: De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

9.4 Aanlegvergunning

9.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

9.4.2 Advies beheerder waterkering

Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

9.4.3 Uitzonderingen

Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

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 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a een 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 gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

12.1 *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen 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 bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, 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 40 m;
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

12.2 *Ontheffing als bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend, mits:*

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

- a een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan/inpassingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 16.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering

Artikel 16.1.1 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan/inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, 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.

16.2.4 Uitzondering

Artikel 16.2.1 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Poort van Wormer 2010.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ...

De voorzitter, De griffier,

.....