

INHOUD

REGELS

1	INLEIDENDE REGELS	1
ARTIKEL 1	BEGRIPPEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	5
2	BESTEMMINGSREGELS	6
ARTIKEL 3	TUIN	6
ARTIKEL 4	WONEN	8
ARTIKEL 5	WAARDE - ARCHEOLOGIE	11
3	ALGEMENE REGELS	13
ARTIKEL 6	ANTI-DUBBELTELREGEL	13
ARTIKEL 7	ALGEMENE BOUWREGELS	13
ARTIKEL 8	ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	13
ARTIKEL 9	ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS	13
ARTIKEL 10	ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS	15
ARTIKEL 11	UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING	15
4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	17
ARTIKEL 12	OVERGANGSRECHT	17
ARTIKEL 13	SLOTREGEL	17

DE VERBEELDING

verbeelding met verklaring tekeningnummer: NL.IMRO.0880.SAB7091001-0001

1 INLEIDENDE REGELS

artikel 1 BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

partiële herziening bestemmingsplan Wormer Oost en Midden van de gemeente Wormerland;

bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0880.SAB7091001-0001 met bijbehorende regels;

verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0880.SAB7091001-0001, blad 1 tot en met blad 6;

aanbouw

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

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.

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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;

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 milieuwet vergunning- 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;

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;

archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

bebouwing

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

bebouwingspercentage

een in de planregels aangegeven percentage, dat het deel van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij anders in de planregels bepaald;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruiks-eenheid vormt met, alsmede dienstbaar is aan een woning, bevattende huishoudelijke bergings- en/of stallings- en/of hobbyruimten;

bouwen

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

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;

bestaand(e)

- a voor een bouwwerk: een bouwwerk dat bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan dan wel gebouwd kan worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende dan wel aangevraagde bouwvergunning;
- b voor gebruik: een gebruik dat bestaat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

bouwwerk

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

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;

eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

erotisch getinte vermaaksfunctie

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

gebouw

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

gebruik(-en)

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

hobbyboer

agrarische activiteiten, die niet in bedrijfsmatige zin, doch voornamelijk in de vrije tijd worden uitgeoefend;

hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

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;

overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebruik van het gebouw of de standplaats, en dat, voor zover gebouwd vóór de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en voor zover gebouwd achter de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

peil

- a voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 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: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing

van de bouw;

- C indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

prostitutie

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

seksinrichting

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

uitbouw

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

uitvoer(-en)

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

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 op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aange-merkt;

woning

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

artikel 2 WIJZE VAN METEN

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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;

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

de horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

de inhoud van een bouwwerk

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

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;

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.

2.2 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, erkers, balkons 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.

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

2 BESTEMMINGSREGELS

artikel 3 TUIN

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Gebouwen, evenals aan- en uitbouwen, mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

3.3 *Ontheffing van de bouwregels*

3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2 voor het bouwen van een aan- of uitbouw, in de vorm van erkers bij woningen, tot vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, mits:

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

3.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2 voor het bouwen van een aan- of uitbouw, anders dan in de vorm van een erker, een bijgebouw of overkapping behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de horizontale diepte is maximaal 2 m, mits de diepte maximaal 50% bedraagt van de diepte van de gronden met de bestemming tuin, gemeten vanuit naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw;
- b de goothoogte is maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d het stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.4 *Ontheffingsprocedure*

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing als bedoeld in artikel 3.3 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 een 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 tot ontheffing.

Naast deze planregels gelden ook de overige regels van dit bestemmingsplan. Alle regels bij elkaar beschrijven de rechten voor gronden en/of opstallen.

artikel 4 WONEN

4.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het bestaande aantal aaneengebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd";
- b het bestaande aantal vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand";
- c aan huis verbonden beroepen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen 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;
 - 3 geen horeca-, prostitutie- of seksinrichting is toegestaan;
 met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

4.2 *Bouwregels*

4.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens is bij de eindwoningen van de aaneengebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 m;
- c de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens is bij vrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m;
- d ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangeven maximale goothoogte toegestaan;
- e ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- f indien een maximale en/of minimale dakhelling is aangegeven geldt die maximale en/of minimale dakhelling +/- 5°;
- g bij nieuw- of herbouw van een woning dient de voorgevel van de woning op de bouwgrens van het bouwvlak gesitueerd te worden.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel in als buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde) van de voorgevel van het hoofdgebouw. In afwijking hiervan geldt voor uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 - 1 de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt, met dien verstande, dat deze maximaal 1,5 m mag bedragen indien de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde, gronden minimaal 1,5 m bedraagt;
 - 2 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;
 - 3 de bouwhoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m bedraagt;
- b gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal:

- 1 50 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 750 m²;
 - 2 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 - 3 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
- mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- c goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
 - d bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m;
 - e indien een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd met kap dient deze kapvorm gelijk te zijn aan de kapvorm van het hoofdgebouw.
- 4.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 - b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m;

4.3 **Ontheffing van de bouwregels**

- 4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a artikel 4.2.1.b en 4.2.1.c voor het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens;
 - b artikel 4.2.2.a voor het verkleinen van de afstand van een aan- 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 vóór (het verlengde van) voorgevel van het hoofdgebouw;
 - c artikel 4.2.2.b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal:
 - 1 65 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 750 m²;
 - 2 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 - 3 95 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
 - 4 150 m² voor het uitoefenen van agrarische activiteiten(hobbyboer) ondergeschikt aan de woonfunctie;
 - d artikel 4.2.2.b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de oppervlakten genoemd in artikel 4.3.1.c vermeerderd met 20 m², uitsluitend in verband met het gebruik van een aan- en/of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits een dergelijke bebouwing noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg en vooraf een advies is verkregen van een onafhankelijk deskundige;
 - e artikel 4.2.2.b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage tot maximaal 70%;
- 4.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 4.3.1 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 stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.4 **Ontheffing van de gebruiksregels**

- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a artikel 4.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot maxi-

maal 45 m² waarbij geldt dat:

- 1 een directe relatie moet bestaan tussen het bedrijf en/of het 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 milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteit mag plaatshebben.

4.5 **Ontheffingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing als bedoeld in artikel 4.3 en artikel 4.4 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 een 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 tot ontheffing.

Naast deze planregels gelden ook de overige regels van dit bestemmingsplan. Alle regels bij elkaar beschrijven de rechten voor gronden en/of opstallen.

artikel 5 WAARDE - ARCHEOLOGIE

5.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

5.2 *Bouwregels*

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 en artikel 4) geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m² en de oppervlakte van bestaande gebouwen niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 100 m².

5.3 *Ontheffing van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:

- a de plaats waar de bouwwerken zullen worden gerealiseerd voldoende archeologisch zijn onderzocht;
- b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

5.4 *Ontheffingsprocedure*

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing als bedoeld in artikel 5.3 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 een 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 tot ontheffing.

5.5 *Aanlegvergunning*

5.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden en het 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 en het aanbrengen van drainage;
- d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en appa-

ratuur;

- e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f het scheuren van grasland.

5.5.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

5.5.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer, mits de gronden niet dieper dan 0,5 m worden geroerd;
- b andere-werken die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of kunnen worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende dan wel aangevraagde vergunning;
- c andere-werken als onderdeel van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van maximaal 100 m², waarbij geldt dat aan andere werken ten behoeve van het uitvoeren van een bouwwerk kleiner dan 100 m² geen dieptebeperking geldt;
- d andere-werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

5.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het toevoegen van de bestemming "Waarde - Archeologie" indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b het verwijderen van de bestemming "Waarde - Archeologie" indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

5.7 **Wijzigingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel 5.6 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 een 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 tot wijziging.

Naast deze planregels gelden ook de overige regels van dit bestemmingsplan. Alle regels bij elkaar beschrijven de rechten voor gronden en/of opstallen.

3 ALGEMENE REGELS

artikel 6 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 7 ALGEMENE BOUWREGELS

- 7.1 In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of de afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- 7.2 In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

artikel 8 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

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

- 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;
- d alsmede in de bestemming "Sport": een gebruik ten behoeve van motorcross (model)vliegsport en daarmee vergelijkbare activiteiten.

artikel 9 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

9.1 *Vrijwaringszone - molenbiotoop*

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de

functie van de in het aanliggend gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

9.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 en artikel 4) mag niet hoger worden gebouwd dan:

- a binnen een afstand van 100 m van de molen: de hoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de hoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

9.1.3 Ontheffing van de bouwregels

- a Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen.
- b Ontheffing wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de molen.

9.1.4 Ontheffingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing als bedoeld in artikel 9.1.3 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 een 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 tot ontheffing.

9.1.5 Aanlegvergunning

- a Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 9.1.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 - 1 het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in artikel 9.1.2 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 - 2 het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in artikel 9.1.2 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 - 3 het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in artikel 9.1.2 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken.
- b Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of waarde van de molen als landschapselement en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet gekomen kan worden.
- c Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van de beheerder van de molen.
- d Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - 1 andere-werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;

- 2 andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Naast deze planregels gelden ook de overige regels van dit bestemmingsplan. Alle regels bij elkaar beschrijven de rechten voor gronden en/of opstallen.

artikel 10 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

- 10.1** 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 planregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden 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 planregels 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 planregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- 10.2** Ontheffing als bedoeld in artikel 10.1 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 stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.
- 10.3** Ontheffingsprocedure
- Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing als bedoeld in artikel 10.1 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 een 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 tot ontheffing.

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 Woning-

wet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing 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 12 OVERGANGSRECHT

12.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- 12.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze 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.
- 12.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.
- 12.1.3 Artikel 12.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 *Overgangsrecht gebruik*

- 12.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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.
- 12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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.
- 12.2.4 Artikel 12.2.1 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 13 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van partiële herziening bestemmingsplan Wormer Oost en Midden.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....