

Regels

Inhoudsopgave

- 1. Inleidende bepalingen**
 - [Artikel 1](#) [Begrippen](#)
 - [Artikel 2](#) [Wijze van meten](#)

- 2. Bestemmingsregels**
 - 2.1. Bestemmingen**
 - [Artikel 3](#) [Groen](#)
 - [Artikel 4](#) [Maatschappelijk](#)
 - [Artikel 5](#) [Tuin](#)
 - [Artikel 6](#) [Verkeer - verblijfsgebied](#)
 - [Artikel 7](#) [Water](#)
 - [Artikel 8](#) [Wonen](#)
 - 2.2. Dubbelbestemmingen**
 - [Artikel 9](#) [Waterstaat - Waterkering](#)

- 3. Algemene regels**
 - [Artikel 10](#) [Anti-dubbeltelbepaling](#)
 - [Artikel 11](#) [Algemene gebruiksregels](#)
 - [Artikel 12](#) [Algemene afwijkingsregels](#)
 - [Artikel 13](#) [Algemene procedureregels](#)

- 4. Overgangs- en slotregels**
 - [Artikel 14](#) [Overgangsregels](#)
 - [Artikel 15](#) [Slotregel](#)

1. Inleidende bepalingen

1. Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0880.BP2009004002-0401 met bijbehorende regels;
- 1.2 plan:
het bestemmingsplan "IHP locatie Neck" van de gemeente Wormerland;
- 1.3 plankaart:
de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.0880.BP2009004002-0401;
- 1.4 aanbouw:
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van 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;
- 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 aaneengesloten woningen:
blokken van meer dan twee-aaneengebouwde woningen;
- 1.8 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;
- 1.9 aan huis verbonden bedrijf:
een (ambachtelijk) productiebedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarvoor geen vergunningplicht op grond van Bijlage I van het Bor van toepassing 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;
- 1.10 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 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- 1.13 bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat het deel van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij anders in de regels bepaald;
- 1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.15 bestaand:
 - 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 omgevingsvergunning;
 - b. voor gebruik: een gebruik dat bestaat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- 1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.17 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.18 Besluit omgevingsrecht (Bor):
Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143;

- 1.19 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.20 bijgebouw:
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met, alsmede dienstbaar is aan een woning, bevattende huishoudelijke bergings- en/of stallings- en/of hobbyruimten;
- 1.21 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;
- 1.22 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;
- 1.23 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- 1.24 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.25 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;
- 1.26 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;
- 1.27 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;
- 1.28 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.29 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;
- 1.30 dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- 1.31 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.32 gebruik(-en)
het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.33 gestapelde woningen:
zelfstandige woningen die boven (of nagenoeg boven) andere woningen of functies zijn gesitueerd, daaronder begrepen de onderliggende woningen;
- 1.34 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.35 horeca-activiteiten:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse verstrekt en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, maar met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
- 1.36 maatschappelijke activiteiten:
educatieve, (sociaal)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze activiteiten;
- 1.37 maatschappelijke voorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke activiteiten;
- 1.38 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;

1.39 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.40 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verpakken en verhandelen van goederen;

1.41 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;

1.42 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 op of in het water wordt gebouwd: de hoogte van de waterlijn;

1.43 prostitutie

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

1.44 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;

1.45 uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van 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;

1.46 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 aangemerkt;

1.47 voorgevelrooilijn:

de snijlijn van de voorgevel van het hoofdgebouw of hoofdgebouw en het grondvlak waarop het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde daarvan;

1.48 vrijstaande woningen:

niet-aaneengebouwde woningen;

1.49 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een woonwagen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. lengte, breedte en diepte van bouwwerken: tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;
- c. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. 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;
- e. de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

f. 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;

g. onderlinge afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

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. Bestemmingsregels

2.1. Bestemmingen

Artikel 3 Groen

Bestemmingsomschrijving

3.1 De voor "Groen" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor groen-, water- en speelvoorzieningen, alsmede nutsvoorzieningen, verkeer en vervoer en wandel- en fietspaden.

Bouwregels

3.2 Ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van in lid 3.3 genoemde bepalingen.

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

- a. er mogen speelvoorzieningen waaronder voetbalkooien, worden gerealiseerd waarbij de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 4 Maatschappelijk

Bestemmingsomschrijving

4.1 De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke activiteiten;
- b. horeca-activiteiten, ten dienste van en ondergeschikt aan de onder a genoemde activiteiten;
- c. (zorg)wonen;
- d. verkeer en vervoer;
- e. water;
- f. kermisactiviteiten;
- g. nutsvoorzieningen.

Bouwregels

4.2 Ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de lid 4.3 in tot en met lid 4.4 genoemde bepalingen;
- b. de aangegeven bouw- en maatvoeringsaanduidingen.

4.3 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van horeca-activiteiten als bedoeld in lid 4.1, sub b bedraagt maximaal 150 m² b.v.o..

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van en mast voor luchtalarm bedraagt maximaal 20 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

Specifieke gebruiksregels

4.5 Gedurende één week per jaar mag het onbebouwde deel van het bestemmingsvlak worden gebruikt ten behoeve van kermisactiviteiten.

Artikel 5 Tuin

Bestemmingsomschrijving

5.1 De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwregels

- 5.2 Ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van de in lid 5.3 genoemde bepalingen;
- 5.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:
- overkappingen, niet mogen worden gebouwd.
 - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
 - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;
 - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 2 meter;

Afwijking van de bouwregels

- 5.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het bouwen van:
- een aan- of uitbouw bij woningen, in de vorm van erkers, tot vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, mits:
 - de horizontale diepte maximaal 1 meter bedraagt, met dien verstande dat deze maximaal 1,5 meter mag bedragen indien de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde, gronden minimaal 1,5 meter bedraagt;
 - 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;
 - de bouwhoogte maximaal 3 meter dan wel de bouwhoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter bedraagt.
 - 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:
 - de horizontale diepte is maximaal 2 meter, 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;
 - de goothoogte is maximaal 3 meter dan wel de bouwhoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
 - de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - het stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 6 Verkeer - verblijfsgebied

Bestemmingsomschrijving

- 6.1 De voor "Verkeer - verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer en vervoer, groen, water en nutsvoorzieningen.

Bouwregels

- 6.2 Ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van de in lid 6.3 tot en met lid 6.4 genoemde bepalingen.
- 6.3 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - de oppervlakte van een gebouw mag maximaal 20 m² bedragen;
- 6.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:
- de bouwhoogte van en mast voor luchtalarm bedraagt maximaal 20 meter;
 - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

Artikel 7 Water

Bestemmingsomschrijving

- 7.1 De voor "Water" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor waterpartijen met de daarbij

behorende oevers, de waterhuishouding en groen.

Bouwregels

7.2 Ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van de in lid 7.3 genoemde bepalingen.

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

- a. voor steigers geldt dat:
 1. aansluitend op de bestemming wonen maximaal 1 steiger per perceel mag worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 0,5 meter boven het gemiddelde waterpeil;
 3. gemeten uit de bestemmingsgrens de diepte van de steiger niet meer dan 1 meter mag bedragen, met dien verstande dat minimaal 3 meter vaarbreedte moet resteren;
 4. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de oorspronkelijke achtergevel van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 5. gemeten langs de oeverlijn de lengte niet meer mag bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 4 meter.

Artikel 8 Wonen

Bestemmingsomschrijving

8.1 De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, tuinen, erven en water.

Bouwregels

8.2 Ten behoeve van de in 8.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in 8.3 tot en met 8.5 genoemde bepalingen;
- b. de aangegeven bouw- en maatvoeringsaanduidingen.

8.3 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend rijenwoningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat de maximale breedte van een woning 12 meter mag bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot één van de de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen;
 2. de maximale breedte van een woning 10 meter mag bedragen;
 3. de afstand van woningen tot de naar de weg gekeerde bouwgrans mag niet meer dan 2 meter bedragen.

8.4 Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen uitsluitend minimaal 3 meter achter (het verlengde) van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw niet meer dan:
 1. 50 m² bedragen voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 750 m²;
 2. 60 m² bedragen voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 3. 70 m² bedragen voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor zover gelegen achter de achtergevelbouwgrans maximaal 50% is;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouw- en bijgebouwen mag:
 1. niet meer dan 3 meter bedragen;
 2. indien de bouwhoogte van 1e bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3 meter mag de goothoogte deze bouwhoogte + 0,25 meter bedragen;

- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen- en bijgebouwen bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 meter, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 meter mag bedragen en maximaal 6 meter.
- e. indien een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd met kap dient deze kapvorm gelijk te zijn aan de kapvorm van het hoofdgebouw.

8.5 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties dit toelaten.

Afwijking van de bouwregels

- 8.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid:
- a. 8.3, sub f, onder 1 voor het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens;
 - b. 8.4, sub 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. 8.4, sub 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;
 - d. 8.4, sub b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de oppervlakten genoemd sub 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 bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg en vooraf een advies is verkregen van een onafhankelijk deskundige;
 - e. 8.4, sub b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage tot maximaal 70% met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 2. het stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.
 - f. 8.2, sub b voor het verruimen van de toegestane goothoogte van hoofdgebouwen met maximaal 3 meter met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. het bouwplan in overeenstemming is met het vigerende beleid voor deze wijk;
 2. het bebouwingsbeeld in overeenstemming is met de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Specifieke gebruiksregels

- 8.7 Bij woningen met de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en twee-aaneen' dient per perceel minimaal één parkeerplaats met een afmeting van tenminste 3 x 5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden zoals dit onder meer blijkt uit het handhaven van de verharding, dan wel het toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.
- 8.8 De in 8.1 bedoelde beroepen aan huis mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
- a. maximaal 30 m² van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijgebouwen met een maximum van 30% mag worden gebruikt voor het beroep aan huis;
 - b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - c. er mag geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning ontstaan;
 - d. detailhandel, horeca-, prostitutie- of seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- 8.9 Vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt.
- 8.10 Tot een verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de in lid 8.7 bedoelde parkeerplaats voor andere doeleinden, zoals dit onder meer blijkt uit het verwijderen van de verharding, dan wel het ontoegankelijk maken van de parkeerplaats.

Afwijking van de gebruiksregels

- 8.11 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de

Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot maximaal 45 m² waarbij geldt dat:

- a. geen sprake mag zijn van een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandel of ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- b. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf.

Wijzigingsbevoegdheid

8.12 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat het bouwvlak verschoven kan worden, onder de voorwaarde dat:

- a. het bouwvlak niet voor de voorgevelrooilijn van naast gelegen gebouwen gesitueerd mag worden, met dien verstande dat indien deze reeds overschreden worden de overschrijding niet mag toenemen;
- b. de afstand tot een aangrenzend bouwvlak mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- c. het bouwvlak mag in omvang niet meer dan met 15% toenemen;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

2.2. Dubbelbestemmingen

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

Bestemmingsomschrijving

9.1 De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding, met de daarbij behorende bouwwerken.

Bouwregels

9.2 Er mogen op deze gronden, gehoord de waterbeheerder, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van het in lid 9.1 genoemde doel onder de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing mag niet strijdig zijn met de belangen van de waterkering;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Afwijking van de bouwregels

9.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het bouwen van bouwwerken die op grond van het elders in deze regels bepaalde zijn toegestaan, mits dit niet strijdig is met de belangen van de waterkering, in welk kader de waterbeheerder gehoord wordt.

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

9.4 Het is niet toegestaan op of in de gronden met de in lid 9.1 genoemde bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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, 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 alle 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.

9.5 Het verbod, zoals in lid 9.4 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer of gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;

- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 9.2 in acht is genomen.
- 9.6 De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4 zijn slechts toelaatbaar, indien door het uitvoeren van het deze werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 9.7 Een omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

3. Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

10.1 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

11.1 Als verboden gebruik als bedoeld artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Meetverschillen

Afwijking van de bouwregels

12.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van het plan, en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden tot maximaal 2,5 meter, 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.

10%-regeling

12.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van het plan ten behoeve van een vermeerdering van de 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.

Nutsvoorzieningen

12.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van het plan ten behoeve de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot maximaal 40 meter;

12.4 Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.1 tot en met 12.3 wordt verleend met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

Artikel 13 Algemene procedureregels

Procedure wijzigingsbevoegdheid

13.1 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van deze regels is de procedure uit artikel 3.9A van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsregels

Bouwwerken

- 14.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 14.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 14.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 met maximaal 10%.
- 14.3 Lid 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Gebruik

- 14.4 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 14.5 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4, 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.
- 14.6 Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4, 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.
- 14.7 Lid 14.4 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 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels bestemmingsplan IHP locatie Neck".