

# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Sport	9
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 6	Water	11
Artikel 7	Wonen	12
Artikel 8	Waarde - archeologie	15
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>17</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	17
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 11	Algemene ontheffingsregels	17
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 13	Algemene procedureregels	18
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>19</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	19
Artikel 15	Slotregel	19

## De verbeelding

Verbeelding met verklaring

tekeningnummer: NL.IMRO.0880.0005SAB80530-0001



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

***plan***

het bestemmingsplan WSV'30 Middentil van de gemeente Wormerland;

***bestemmingsplan***

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand *NL.IMRO.0880.0005SAB80530-0001* met bijbehorende regels;

***verbeelding***

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijk informatie;

***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 meldingplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

***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;

**ander-werk**

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

**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 gebruikseenheid 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;

**bouwgrens**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

**bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**bouwvlak**

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen 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;

**dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

**dienstverlening**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

**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;

**hoofdgebouw**

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

**maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, (sociaal)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, begraafplaatsen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**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 de waterlijn;

**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;

**sport**

een vorm van actieve recreatie, in al dan niet georganiseerd verband;

**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)**

uitvoeren, 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 aangemerkt;

**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 bouwhoogte van een bouwwerk***

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

***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 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;

***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 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 Bij 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 Groen

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
  - b paden;
  - c speelvoorzieningen;
  - d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
  - e voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen en verhardingen, parkeer-voorzieningen, met inachtneming van de keur van het waterschap, en onbebouwde gronden.

#### 3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal is:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m.

## Artikel 4 Sport

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sportterreinen;
  - b maatschappelijke voorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, tribunes en gebouwen ten behoeve van onderhoud, beheer, sanitaire voorzieningen en kantinevoorzieningen, wegen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en onbebouwde gronden.

4.1.2 Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

### 4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangeven maximale goothoogte toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

4.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal:

- a speelinstallaties, vlaggenmasten 6,5 m;
- b lichtmasten, ballenvangers 12 m;
- c reclameborden 1,1 m;
- d overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer;
  - b parkeervoorzieningen;
  - c groen- en speelvoorzieningen;
  - d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
  - e voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde, en onbebouwde gronden.

### **5.2 Bouwregels**

5.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, anders dan voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer geldt, dat de bouwhoogte maximaal 2 m is.

## **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 bruggen, dammen en/of duikers.

### **6.2 Bouwregels**

6.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.2 Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan voor waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, geldt dat:

- a de bouwhoogte voor bruggen en viaducten maximaal 8 m is;
- b de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 4 m is;
- c steigers zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 0,5 meter boven het gemiddelde waterpeil;
  - 2 gemeten uit de bestemmingsgrens de diepte van de steiger niet meer dan 1 meter mag bedragen, met dien verstande dat minimaal 6 meter vaarbreedte moet resteren;
  - 3 de breedte van een steiger, per woning, niet meer mag zijn dan 6 meter.

## Artikel 7 **Wonen**

### 7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a aaneengebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding “aaneengebouwd”;
  - b gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding “gestapeld”;
  - c twee-onder-een-kapwoningen ter plaatse van de aanduiding “twee-aaneen”;
  - d vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - 1”;
  - e aan huis verbonden beroepen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 30m<sup>2</sup> 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.

### 7.2 **Bouwregels**

7.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
  - 1 ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding -1” geldt dat:
    - a de diepte van het hoofdgebouw van de woningen niet meer mag zijn dan 12 m;
    - b de bouwhoogte van het hoofdgebouw maximaal 10 m mag bedragen;
    - c de goothoogte van het hoofdgebouw aan de voorgevelzijde maximaal 10 m mag bedragen en aan de achtergevelzijde maximaal 6 m mag bedragen;
  - 2 ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding -2” geldt dat:
    - a het bouwvlak voor niet meer dan 50% per woning mag worden bebouwd;
    - b de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
    - c de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- b de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens is bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen aan één zijde minimaal 3 m;
- c ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” is ten hoogste het aangegeven aantal woningen toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding “maximale goothoogte” is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- e ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- f ter plaatse van de aanduiding “maximale bebouwingspercentage” is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan met dien verstande dat balkons niet worden meegerekend in het bebouwingspercentage.

- 7.2.2 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 dat:
    - 1 aanbouwen en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanwijding -2" ook voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
      - a het bouwvlak voor niet meer dan 50% per woning wordt bebouwd;
      - b de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
    - 2 uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 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 voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel(s) bedraagt;
      - c de bouwhoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m bedraagt;
  - b gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, per hoofdgebouw maximaal:
    - 1 50 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 750 m<sup>2</sup>;
    - 2 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
    - 3 70 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup>;
 mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
  - c goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw, indien meer dan 3 m, + 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.

7.2.3 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;

### 7.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a artikel 7.1 voor het toestaan van een woning uit een andere categorie dan ter plaatse is toegestaan, waarbij geldt dat de bouwregels behorende tot die andere categorie van toepassing zijn;
- b artikel 7.2.1c voor het toestaan van een groter aantal woningen, mits
  - 1 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - 2 het stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
  - 3 er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning ontstaat;

- c artikel 7.1 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 m<sup>2</sup>, 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 milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit mag plaatshebben;
- d artikel 7.2.1.a voor het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens;
- e artikel 7.2.2.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;
- f artikel 7.2.2.b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal:
  - 1 65 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 750 m<sup>2</sup>;
  - 2 80 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  - 3 95 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- g artikel 7.2.2.b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de oppervlakten genoemd in artikel 7.3.f vermeerderd met 20 m<sup>2</sup>, 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;
- h artikel 7.2.2.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.

## Artikel 8 Waarde - archeologie

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologie aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

### 8.2 Bouwregels

Op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van het bepaalde artikel 3 tot en met 7 van deze planregels geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van bestaande gebouwen niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

### 8.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3 tot en met 7 van deze regels, mits:

- 8.3.1 de plaats waar de bouwwerken zullen worden gerealiseerd voldoende archeologisch zijn onderzocht;
- 8.3.2 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.

### 8.4 Aanlegvergunning

- 8.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 8.1 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 apparatuur;
  - 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.
- 8.4.2 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.
- 8.4.3 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 m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat aan andere werken ten behoeve van het uitvoeren van een bouwwerk kleiner dan 100 m<sup>2</sup> geen dieptebeperking geldt;
- d andere-werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

### **8.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van:

- 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.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 9 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 10 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 11 Algemene ontheffingsregels**

**11.1** 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 bestemmingsregels 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;
- d de regels en toestaan dat een telefoonmast kan worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 40 m.

**11.2** Ontheffing als bedoeld in artikel 11.1 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 12 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe 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 13 Algemene procedureregels**

### **13.1 Ontheffingsprocedure**

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

- a een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 4 weken 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.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- 14.1.1 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.
- 14.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.
- 14.1.3 Artikel 14.1.1 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.

#### 14.2 *Overgangsrecht gebruik*

- 14.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 14.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.
- 14.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.
- 14.2.4 Artikel 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan WSV'30 Mid-dentil.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....