

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingen	6
Artikel 3	Water	6
Artikel 4	Wonen	7
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	10
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	11
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	12
Artikel 8	Overgangsrecht	12
Artikel 9	Slotregel	13

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan "Engewormer 19" met identificatienummer NL.IMRO.0880.BP2014005007-0301 van de gemeente Wormerland;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
- 1.3 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;
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 aan huis verbonden beroep:**
administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische of hiermee gelijk te stellen beroep, alsmede het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de hoofdfunctie wonen als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;
- 1.6 achtererf:**
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw (zie figuur onder 1.20 van dit artikel);
- 1.7 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.8 Besluit omgevingsrecht (Bor):**
Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143;
- 1.9 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.10 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.12 bijgebouw:

bijbehorende bebouwing in de vorm van een vrijstaand gebouw, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

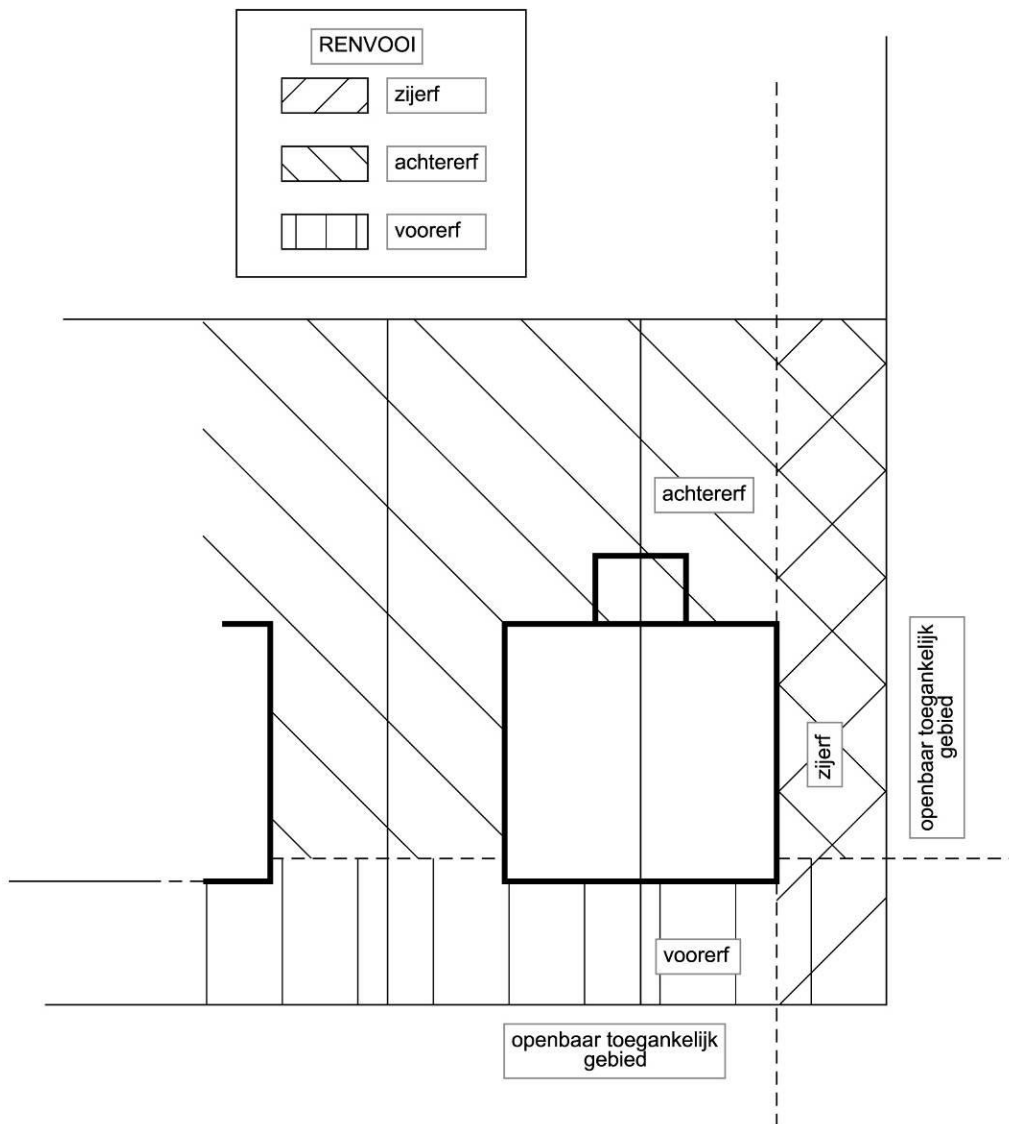
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.19 detailhandel:

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

1.20 erfgebied:

het gedeelte van het bouwperceel, met uitzondering van het hoofdgebouw, dat kan worden onderverdeeld in het achtererf, het zijerf en het voorerf, volgens onderstaande figuur;



1.21 gebouw:

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

1.22 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.23 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.24 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;

1.25 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.26 perceelontsluiting:

een entree van een (bouw)perceel vanaf de openbare weg, zoals een oprit of oprijlaan;

1.27 prostitutie:

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

1.28 twee-aaneengebouwde woning:

bebouwing bestaande uit twee aaneengebouwde grondgebonden woningen;

1.29 verkeers- en verblijfsactiviteiten:

activiteiten die grotendeels betrekking hebben op het verplaatsen en (in de openlucht) verblijven van personen en die veelal plaatsvinden in straten, woonerven en op pleinen, daaronder begrepen paden, parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen;

1.30 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;

1.31 voorste begrenzing van het bouwvlak:

de grens van het bouwvlak, die conform het bepaalde in 1.20, de begrenzing van het voorerf bepaalt;

1.32 woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.33 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en aan de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant van het hoofdgebouw en tevens op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw zijn gelegen (zie figuur onder 1.20 van dit artikel).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 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;

2.4 onderlinge afstanden:

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

2.5 peil:

- a. bij ligging op een afstand van minder dan 10 meter uit de as van de weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging anderszins: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

2.6 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen voor balkons niet meer dan 1,5 meter bedraagt en voor de overige ondergeschikte bouwdelen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. waterberging en waterlopen;
- c. verkeer te water.

3.2 Bouwregels

Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.3 Overige bouwwerken

Overige bouwwerken ten dienste van de in 3.1 gegeven functies zijn toegestaan, zoals bruggen, duikers, beschoeiingen en dergelijke.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren;
- e. perceelsontsluitingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in 4.1 genoemde bestemmingsomschrijving mogen, met inachtneming van de in 4.2.2 t/m 4.2.5 genoemde regels, de daarbij behorende gebouwen en overige bouwwerken worden gerealiseerd.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van twee-aaneengebouwde woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de aangegeven goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 600 m³.

4.2.3 Bouwen voor de voorgevel

Voor het bouwen op het voorerf geldt dat dit uitsluitend is toegestaan in de vorm van overige bouwwerken, voor zover (en in het geval dat) deze zonder omgevingsvergunning zijn toegestaan conform de artikelen 2 en 3 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. de afstand tussen (bij)gebouwen onderling en overige bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 1 meter;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;

- e. gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 75 m².

4.2.5 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken voor zover gesitueerd op het zij- of achtererf, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van erfscheidingen die een bouwhoogte hebben van maximaal 2 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of een aan huis verbonden bedrijf is in overeenstemming met de woonfunctie, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- b. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
- c. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

4.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming van de in dit artikel bedoelde gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen voor detailhandel en voor de uitoefening van een seksinrichting.

4.3.3 Bewoning bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 12) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
Nieuwe gebouwen zijn niet toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 10% regeling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van het plan, ten behoeve van een vermeerdering van de voorgeschreven maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt.

7.2 Vereisten omgevingsvergunning

De in 7.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan Engewormer 19"

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Wormerland van:

.....

tot vaststelling van het bestemmingsplan "Engewormer 19"

Mij bekend,
de griffier.

Analoge verbeelding