

Ontwerp wijzigingsplan

# Wormerweg 17

Gemeente Beemster



Plan ID: **NL.IMRO.0370.2018BPWormerweg17-ON01**

Status: Ontwerp

Datum: 09-01-2018

# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>4</b>
Artikel 2	Tuin	4
Artikel 3	Wonen	5
Artikel 4	Waarde - Archeologie	5
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie	5
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>6</b>
Artikel 6	Anti-dubbelregel	6
Artikel 7	Algemene bouwregels	6
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	6
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	6
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	7
Artikel 11	Algemene regels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden	8
Artikel 12	Parkeren	9
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>10</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	10
Artikel 14	Slotregel	11

# 1 Inleidende regels

De planregels, toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied 2012”, met identificatienummer NL.IMRO.0370.2012BPbuitengebied-va01, vastgesteld op 10 juli 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Beemster, zijn van toepassing op dit wijzigingsplan.

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 het wijzigingsplan

Wormerweg 17 met identificatienummer NL.IMRO.0370.2018BPWormerweg17-ON01 van de gemeente Beemster;

### 1.2 De verbeelding

De verbeelding bestaande uit één verbeeldingsblad met het nummer NL.IMRO.0370.2012BPWormerweg17-ON01 en bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

## **2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 2 Tuin**

#### **Bestemmingsomschrijving**

2.1 De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'pad';

#### **Bouwregels**

2.2. Op deze gronden mogen uitsluitend erkers aan aanliggende woningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met uitzondering van karakteristieke bouwwerken.

2.3 Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad' is een toegangspoort toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van de poort en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### **Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken (erkers)**

2.4 Voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels:

- a. erkers zijn niet toegestaan bij karakteristieke bouwwerken
- b. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;

#### **Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde**

2.5 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend op het achtererf mag worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>

### **Artikel 3 Wonen**

3.1 De regels behorende bij de bestemming 'Wonen' die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

### **Artikel 4 Waarde - Archeologie**

4.1 De regels behorende bij de bestemming 'Waarde - archeologie' die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

### **Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie**

5.1 De regels behorende bij de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

6.1 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 7 Algemene bouwregels**

7.1 Het is verboden op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

7.2 Voor het bouwen van gebouwen op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden geldt dat een op grond van de hoofdbestemming toelaatbaar geluids- en gevaargevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluids- en gevaargevoelig gebouw niet mag worden gebouwd.

7.3 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 7.2 ten behoeve van het bouwen van nieuwe dan wel het uitbreiden van bestaande geluids- en gevaargevoelige gebouwen, mits:

a. de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

b. het externe veiligheidsrisico voor gevaargevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de toegestane waarden voor individueel een groepsrisico in de Wet milieubeheer

#### **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

8.1 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, sekswinkel, thuiswerk, raamprostitutie en straatprostitutie;

b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning.

#### **Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**

9.1 Voor zover gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'geluidszone-industrie' en 'milieuzone - zones Wet milieubeheer' mogen geen toe-

name plaatsvinden van geluidsgevoelige functies respectievelijk gevaargevoelige functies.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

10.1 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de in het plan gestelde regels ten aanzien van de navolgende afwijkingsmogelijkheden, met uitzondering van de gronden met de bestemming "Natuur".

### **Afwijkingsregel voor 10% afwijken maten, afmetingen en percentages**

10.2 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen en bebouwing binnen 18 m van de gevellijn.

### **Afwijkingsregels gebouwen, geen woning of bedrijfswoning zijnde**

10.3 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken voor de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

### **Afwijkingsregels voor vervangende nieuwbouw**

10.4 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken voor het overschrijden van de voorgeschreven bouwregels voor (bedrijfs)woningen ten behoeve van een vervangende (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

1. de afwijking van de goothoogte en voorgevelbreedte voor woningen mag niet meer dan 60 cm bedragen;
2. de inhoud van de (bedrijfs) woning mag niet meer dan de bestaande inhoud van de (bedrijfs)woning of maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
3. een (bedrijfs)woning mag vervangen worden door een stolp, met inachtneming van de volgende regels;
  - a. het bouwperceel heeft een oppervlakte van niet minder dan 1 ha;

- b. de oppervlakte van de stolp mag niet minder dan 225 m<sup>2</sup> (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m<sup>2</sup> (20 x 20 m) bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 45 graden en niet meer dan 52 graden bedragen;
- e. de afstand van de stolp tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;
- f. het met niet meer dan 5 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van de grens, richting of het profiel van een weg, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een zodanige afwijking noodzakelijk is.

10.5 De afwijkingen van dit artikel kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. de mogelijkheden tot behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij.

## **Artikel 11 Algemene regels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

11.1 Het is verboden, m.u.v. de dubbelbestemming leiding, op of in de in dit plan bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde en niet zijnde werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zijnde:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;



- c. het graven, vergraven of dichten van waterlopen;
- d. het beplanten, aanbrengen van houtgewas op en bebossen van gronden, die ten tijde van het kracht worden van dit plan als niet zijnde beplant met houtgewas of niet als bosgronden konden worden aangemerkt;
- e. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

### **Toetsingscriterium**

- 11.2 Het bevoegd gezag verleent een vergunning zoals bedoeld in lid 11.1 als voldoende is gebleken dat de gevolgen daarvan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij niet onevenredig aantast, of dat de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet verkleind worden.
- 11.3 Alvorens te beslissen over de vergunning wordt door het bevoegd gezag zo nodig advies gevraagd van een daartoe aangewezen beoordelingscommissie van deskundigen.

## **Artikel 12 Parkeren**

- 12.1 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

### **Afwijken van de algemene regels**

- 12.2 Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1;
- a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
  - b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is;
  - c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### Bouwen

13.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of 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;
- c. mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### Afwijking

13.2 Het bevoegd gezag kan éénmalig een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van lid 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

#### Uitzondering

13.3 Lid 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### Gebruik

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

#### Strijdig gebruik

13.5 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4, 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.

### **Verboden gebruik**

- 13.6 Indien het gebruik bedoeld in lid 13.4 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.

### **Uitzondering**

- 13.7 Lid 13.4 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan

## **Artikel 14 Slotregel**

- 14.1 Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het wijzigingsplan Wormerweg 17'.