Gemeente
EDAM
VOLENDAM

vastgesteld bestemmingsplan

Maria Goretti

Regels

Inhoudsopgave

Regels 5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening 11
Artikel 4 Groen 12
Artikel 5 Tuin 13
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied 14
Artikel 7 Wonen 15

Hoofdstuk 3 Algemene regels 18

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 9 Algemene bouwregels 19
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 20
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 22
Artikel 12 Overige regels 23

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 24

Artikel 13 Overgangsrecht 24
Artikel 14 Slotregel 25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Maria Goretti met identificatienummer NL.IMRO.0385.bpMariaGoretti-vg01 van de gemeente Edam-Volendam.

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 bedrijf:
het verlenen van diensten of het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvan de omvang in een woning past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden, waaronder mede begrepen consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten en daaronder niet begrepen prostitutiebedrijf.

1.6 aan-huis-verbonden beroep:
de uitoefening van een (vrij) beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, waaronder niet begrepen de uitoefening van een horecabedrijf en detailhandel, prostitutiebedrijf of consumentenverzorgende bedrijfsactiviteiten.

1.7 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en aan de zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.8 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bed & breakfast
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, welke ondergeschikt is aan de hoofdbestemming en waarbij in de ruimte die gebruikt wordt voor bed & breakfast geen zelfstandige kookgelegenheid aanwezig is.

1.10 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.

1.11 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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:
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, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

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 gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.20 consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten:
het bedrijfsmatig verrichten van diensten gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.21 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.22 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 voor consumptie ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.24 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.25 evenementen:
periodieke en/of incidentele manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten, kermissen, circussen en andere vertoningen.

1.26 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 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 belangrijkst is.

1.28 horecabedrijf:
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt voor consumptie ter plaatse en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.29 luifel:
een afdak aan een gebouw, al dan niet ondersteund.

1.30 maaiveld:
de hoogte van het bouwperceel ter plaatse, dan wel; de hoogte van het gemiddelde afgewerkte bouwperceel ter plaatse na het verlenen van een omgevingsvergunning.

1.31 nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.32 ondergronds bouwen:
bouwen onder het maaiveld met minimaal 0,35 m.

1.33 overkapping:
een bijbehorend bouwwerk, dat bestaat uit een dakconstructie zonder eigen wanden.

1.34 peil:
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang(en) direct aan de weg grenst (grenzen): de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang(en) niet direct aan de weg grenst (grenzen): de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor overige bouwwerken die vrijstaand zijn gebouwd: het gemiddelde niveau van het aanliggende maaiveld.

1.35 prostitutiebedrijf:
een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend.

1.36 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch -en pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.37 straatmeubilair:
de op of bij een weg behorende bouwwerken en constructies, te weten abri's, telefooncellen, gedenktekens, kunstobjecten, vlaggenmasten, oplaadstations, reclamezuilen of -vitrines, gasregelkastjes, brandkranen, straatverlichtingpalen, bloembakken, zitbanken, urinoirs, parkeermeters, stadsplattegronden, verkeersborden en -zuilen, brievenbussen, bushalteaanduidingen, verkeerslichten, rijwielstandaards of -klemmen, afvalbakken, spelstimulerende objecten en andere hiermee gelijk te stellen bouwwerken/voorzieningen e.d.

1.38 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 kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.39 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede bereikbaarheid over water, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratie voorzieningen, gemalen, inlaten, kademuren, bruggen/brugconstructies en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.40 woning:
een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat uitsluitend is bedoeld en dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.41 woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.42 zorgwoning:
woning bestemd voor individuen of groepen met een zorgbehoefte of zorgvraag, zoals ouderen en personen met fysieke en/of psychische beperkingen, waar zorgverlening/begeleiding mogelijk is en/of zorg op afroep of afspraak beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum of een dienstencentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de bouwhoogte van balkon- en dakterrassen:

tussen het hoogste punt van het balkon- respectievelijk het dakterrashek en de bovenkant van de balkonvloer / het dak.

2.3 de bouwhoogte van schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen:

tussen het hoogste punt van de schoorsteen, (schotel)antenne of naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen en de plaats van het dak waar dit bouwwerk is aangebracht.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 de breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren.

2.8 de vloeroppervlakte:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

met de daarbij behorende,

a. wegen en paden;
b. groenvoorzieningen;
c. erven en terreinen;
d. parkeren;
e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de bestemming mag volledig worden bebouwd;
b. de goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
c. de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. plantsoenen, groenstroken en beplanting;
b. water;

met daaraan ondergeschikt:

c. speelvoorzieningen;
d. wegen en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie ;
e. parkeervoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld onder 4.2.2 worden gebouwd.

4.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In of op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. speelvoorzieningen met een hoogte van maximaal 4 meter;
b. erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld onder 5.2.2 worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerk, geen gebouwen zijnde

a. Uitsluitend luifels en erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
b. Luifels zijn uitsluitend toegestaan ter hoogte van de voordeur van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
    1. de breedte van luifels ten hoogste 2 m bedraagt;
    2. de onder 1 genoemde breedte van 2 m, mag worden overschreden ten behoeve van de aansluiting van de luifel op de aan- en uitbouwen aan de voorgevel tot ten hoogste 5 m;
    3. de diepte van luifels gemeten vanuit de voorgevel ten hoogste 1 m bedraagt, gemeten vanuit de voorgevel;
    4. de bouwhoogte van luifels ten hoogste 3 m bedraagt.
c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten, voet- en fietspaden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als voor de ontsluiting en ten dienste van aanliggende gronden en bestemmingen;
c. parkeervoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. geluidwerende voorzieningen;
i. straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld onder 6.2.2 worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerk, geen gebouwen zijnde

a. Overkappingen en overbouwingen zijn niet toegestaan;
b. In afwijking van het bepaalde onder 'a' is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing', een overbouwing toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de vrije hoogte ten minste 2,80 m bedraagt, gemeten tussen peil en de onderkant van de overbouwing;
    2. de bouwhoogte ten hoogste 10,5 m bedraagt;
    3. de bouwhoogte van balkonhekken ten hoogste 1 m bedraagt.
c. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4 meter;
d. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 5 meter;
e. De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 meter;
f. De bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
g. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van een woongebouw, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, niet zijnde een bed & breakfast;
b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn uitsluitend zorgwoningen toegestaan;
c. er plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden ' zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een gebouwde parkeervoorziening toegestaan;
e. binnen het plangebied zijn in zijn geheel maximaal 83 woningen toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

f. wegen en paden;
g. speel- en groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

k. tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Bouwregels voor hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', 'maximum bouwhoogte' is weergegeven;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

7.2.3 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan bij grondgebonden woningen;
b. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het achtererfgebied;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied met een maximum van 40 m²;
d. de bouwhoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
e. de breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van de gevelbreedte van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw.

7.2.4 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m;
c. de bouwhoogte van balkon- en dakterrashekken mag niet meer bedragen dan 1,2 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder b en c voor het plaatsen van antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes, op bouwwerken tot een hoogte van 5 meter, mits aantoonbaar veiligheidsrisico's en gezondheidsrisico's als gevolg van blootstelling van GMS/UMTS velden voor directe bewoners/omwonenden worden uitgesloten en welstandsaspecten zich hier niet tegen verzetten.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

a. de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijf is niet toegestaan;
b. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de vloeroppervlak voor het aan-huis-verbonden beroep in de woning mag niet meer bedragen dan 20 m²;
    2. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
    3. detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van een beperkte verkoop van aan het beroep gerelateerde producten en ondergeschikt aan de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep;
    4. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens een in de Gemeentelijke Basisadministratie ingeschreven bewoner van de woning is;
    5. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. 7.4 lid a voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf, met in achtneming van de volgende regels:
    1. het vloeroppervlak van het aan-huis-verbonden bedrijf in de woning mag niet meer bedragen dan 20 m²;
    2. de woonfunctie als hoofddoel en primaire functie blijft gehandhaafd;
    3. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
    4. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
    5. detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van een beperkte verkoop van aan het bedrijf gerelateerde producten en ondergeschikt aan de uitoefening

van het aan-huis-verbonden bedrijf;
6. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning uitvoert tevens een in de Gemeentelijke Basisadministratie ingeschreven bewoner van de woning is en geen personeel in dienst heeft;
7. het gebruik mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige toename van de parkeerdruk op de openbare ruimte.
8. bedrijfsactiviteiten die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wabo of andere milieuwetgeving zijn niet toegestaan;
9. er mogen maximaal 2 cliënten gelijktijdig aanwezig zijn;
10. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

b. 7.4 lid b voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep tot een maximale vloeroppervlak van 35 m², met inachtneming van de volgende regels:
1. de woonfunctie als hoofddoel en primaire functie gehandhaafd blijft;
2. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
3. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
4. detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep;
5. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de hoofdbeoefenaar die de activiteit in de woning uitvoert tevens een in de Gemeentelijke Basisadministratie ingeschreven bewoner van de woning is;
6. het gebruik mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige toename van de parkeerdruk op de openbare ruimte;
7. het gebruik dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar te zijn;
8. er mogen maximaal 2 cliënten gelijktijdig aanwezig zijn;
9. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

c. 7.1 lid c voor het toestaan van maximaal 90 woningen, met inachtneming van de volgende regels:
1. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
2. er wordt voldaan aan hetgeen in artikel 10.3 is opgenomen.

d. 7.1 lid b voor het toestaan van woningen zonder zorg binnen de aanduiding 'zorgwoning', met inachtneming van de volgende regels:
1. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
2. er wordt voldaan aan hetgeen in artikel 10.3 is opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

a. De maximum bouwhoogte van gebouwen mag worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten opzichte van de voor het betreffende perceel geldende maatvoering ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, luchtbehandeling-kasten, liftkokers, lichtkappen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
b. de grenzen van het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak mogen naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. balkons, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;
    3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, mits de bouwgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden;
    4. kozijnen, mits de bouwgrens met niet meer dan 0,25 meter wordt overschreden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

a. het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels;
b. als verboden gebruik - in de zin van gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven - wordt in ieder geval begrepen:
    1. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting, prostitutiebedrijf, escortbedrijf en/of sekswinkels;
    2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van smart- en growshops of als groothandel in smart- en growproducten;
    3. het gebruik van gronden voor de opslag van goederen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen en brandstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
    4. het gebruik van gronden voor de opslag van baggerspecie of grond, met uitzondering van opslag ten behoeve van het normale onderhoud en beheer van watergangen;
    5. het storten van puin en afvalstoffen, gerede en ongerede goederen, met uitzondering van het toegestane gebruik als afvalinzameling;
    6. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
    7. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van windmolens;
    8. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, en als standplaats voor ambulante handel;
    9. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen en LPG;
    10. bedrijven die worden begrepen onder art. 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer;
    11. het in gebruik nemen van onbebouwd blijvende gronden en andere gronden voor doeleinden van detailhandel en bedrijf.

10.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt niet gerekend het tijdelijk, al dan niet periodiek gebruik van de gronden voor evenementen.

10.3 Parkeren

10.3.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan bestaand gebruik, zonder dat op het desbetreffende bouwperceel voldoende parkeerplaatsen ten dienste van de zich daar bevindende functies zijn aangelegd en in stand worden gehouden.

10.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de meest recente CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

10.3.3 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.3.2 en 10.3.1, indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid of op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

a. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, mag met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in dit bestemmingsplan voor:
   1. afwijkingen van maten en aantallen met ten hoogste 10%, voor zover zulks van belang is voor de technische realisering van bouwwerken in aansluiting op bestaande bouwwerken;
   2. de bouw van een vluchttrap ter voldoening aan de minimale eisen met betrekking tot brandveiligheid, veiligheid en bruikbaarheid;
   3. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
   4. de bouw van collectoren en/of panelen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
      - de collector en/of het paneel wordt uitsluitend in of direct binnen het dakvlak geplaatst;
      - de collector en/of het paneel mag niet minder dan 0,5 meter uit de nok komen;
      - de collector en/of het paneel mag niet minder dan 0,5 meter van een zijkant van het dak komen;
      - bij meerdere exemplaren op een doorgaand dakvlak dienen de collectoren en/of de panelen volgens een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn te worden geplaatst;
      - in geval van een schuin dakvlak dient de hellingshoek van de collector en/of het paneel gelijk te zijn aan de hellingshoek van het dakvlak;
      - in geval van een plat dak mag de hoogte van de collector en/of het paneel niet meer bedragen dan de korte afstand van die collector en/of dat paneel tot een zijkant van het dak.

b. Het is niet toegestaan af te wijken van de bouwregels ingevolge lid 1, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Wet- en regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dan dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het plan, tenzij anders bepaald.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht 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, en afwijkt van het plan, 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 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 als bedoeld in het bepaalde onder a 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.

13.2 Overgangsrecht 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 in het bepaalde 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 in het bepaalde 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 overgangsregels van dat plan.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen afwijken van dat overgangsrecht.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Maria Goretti'.

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam
Telefoon: 14 - 0299
Email: info@edam-volendam.nl

www.edam-volendam.nl