bestemmingsplan

De Botterschoollocatie, Edam

Gemeente Edam-Volendam

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0385.BpDeBotterSchool-VG01*
Datum:	*28-09-2021*
Contactpersoon Buro SRO:	*J. van Nuland | S. Koop*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190113*
Opdrachtgever:	*Van Wijnen BV*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9
2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Groen 10
Artikel 4 Tuin 11
Artikel 5 Verkeer 12
Artikel 6 Wonen 13
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3 15
3 Algemene regels 18
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 9 Algemene bouwregels 18
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 19
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 19
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 20
Artikel 13 Overige regels 20
4 Overgangs- en slotregels 21
Artikel 14 Overgangsrecht 21
Artikel 15 Slotregel 21

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'De Botterschoollocatie, Edam' met identificatienummer NL.IMRO.0385.BpDeBotterSchool-VG01 van de gemeente Edam-Volendam;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 met bijbehorende bouwwerken past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden. Hieronder mede begrepen consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

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 en de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, waaronder niet begrepen de uitoefening van horeca en detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bed en 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;

1.10 bedrijf:

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;

1.11 bestaand:

1. ten aanzien van bouwwerken, een bouwwerk dat:
    a. ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of in uitvoering is;
    b. na het in lid 1 genoemde tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend.
2. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of gebied;

1.23 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;

1.24 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, al dan niet door middel van een baliefunctie, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.25 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover de bestemming deze die inrichting niet verbiedt;

1.26 gebouw:

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

1.27 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder een discotheek, feestzaal en partyboerderij.

1.28 hoofdgebouw:

een 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;

1.29 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende cultuurhistorische en visuele waarden;

1.30 maaiveld:

de hoogte van het bouwperceel ter plaatse, dan wel; de hoogte van het 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 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, 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 het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.33 prostitutiebedrijf:

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

1.34 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 woning:

een gebouw bestaande uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

1.36 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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 of de hoogte gemeten tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; met dien verstande dat voor de goothoogte de goten van dakkapellen buiten beschouwing blijven;

2.3 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 bouwonderdelen van ondergeschikte betekenis zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 de bouwhoogte van balkon- en dakterrashekken:

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

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

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

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken en besluitvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevelennkroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. besluitvlakgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. kunstwerken
c. bermen en beplanting;
d. voet- en fietspaden;
e. speelvoorzieningen;
f. water;
g. verhardingen;
h. nutsvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik, het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gerede dan wel onklare machines, voer, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
b. het gebruik, het aanwezig of opgeslagen hebben in enigerlei vorm van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen en materialen;
c. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. bijbehorende bouwwerken behorende bij de aanliggende woning ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

met daarbij behorend:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. parkeervoorzieningen;
e. verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt bepaald, dat:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd worden;
b. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
c. de oppervlakte per bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan 7 m^2.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van deze bestemming, bouwwerken worden gebouwd, waarbij is bepaald dat:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van:
    1. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet in het water geplaatst worden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Ter plaatse van de aanduiding 'minimaal aantal parkeerplaatsen' geldt dat:

a. het gebruik van gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 lid 1 is uitsluitend toegestaan indien voorzien wordt in het minimaal aantal parkeerplaatsen zoals aangeduid op de verbeelding binnen de bestemming Tuin en deze parkeerplaatsen ook in stand worden gelaten.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

c. groen;
d. voet- en fietspaden;
e. ruiterpaden;
f. parkeerplaatsen;
g. bermen;
h. kaden;
i. straatmeubilair;
j. bruggen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 8 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning;

met de daarbij behorende:

b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woningen

Ten aanzien van het bouwen van woningen wordt bepaald, dat:

a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’;
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte’.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt bepaald, dat:

a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning of het denkbeeldig verlengde daarvan gebouwd te worden;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 60% van het achtererfgebied met een maximum van 40 m²;
c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag-, los- of laadplaats voor handelsdoeleinden;
b. het bedrijfsmatig beoefenen of laten beoefenen van de ruiter-, zwem- of tennissport, dan wel het bedrijfsmatig exploiteren of laten exploiteren van zwembaden en sauna's;
c. het gebruik van gebouwen als recreatieve nachtverblijfsruimte;
d. het bedrijfsmatig stallen of laten stallen van (klein) vee zoals schapen, geiten en varkens.

6.3.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Aan huis verbonden beroep en bedrijf zijn in overeenstemming met de woonfunctie, met dien verstande dat:

a. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijgebouwen, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt, met een maximum van 50 m²;
b. er alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet omgevingsvergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in categorie 1 (niet zijnde risicovolle bedrijven) van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage 1 van de bijlagen bij de regels bij deze regels is opgenomen of activiteiten die in zijn geheel niet meldingsplichtig zijn;
c. geen horeca- en/of detailhandels activiteiten worden uitgeoefend;
d. de beroepsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
e. geen personeel werkzaam is, met uitzondering van huis- en tandartspraktijken;
f. op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is;
g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan;
h. het gebruik naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling -naar het oordeel van burgemeester en wethouders- past in de woonomgeving.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en besluitsubvlakken, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 7 lid 1 mag ten behoeve van de andere bestemmingen en besluitsubvlakken, met inachtneming van de daarvoor geldende regels, uitsluitend worden gebouwd, indien de bouwactiviteit betreft:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder het peil niet wordt vergroot;
b. een bouwwerk dat wordt gebouwd zonder graaf- of heiwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,40 meter onder peil;
c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 2.500 m²;
d. een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en met graaf- of heiwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,40 meter onder peil, mits:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en
    2. de aanwezige archeologische waarden, gelet op het onder 1 bedoelde rapport, door het bouwen niet wezenlijk worden geschaad, met dien verstande dat ter voorkoming van mogelijke schade, aan de vergunning de volgende verplichtingen kunnen worden gebonden:
        i. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aanwezige archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
        ii. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.2 Bouwverbod

Indien uit het onder artikel 7 lid 2.1 sub d onder 1 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 7 lid 2.1 sub d onder 2 genoemde verplichtingen veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden, behoudens het bepaalde in artikel 7 lid 2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in artikel 7 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,40 meter onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,40 meter onder peil;
c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,40 meter onder peil;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
g. het ophogen en egaliseren van gronden.

7.3.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het in artikel 7 lid 3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van het uitvoeren van een bouwplan als bedoeld in artikel 8.2.2;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. gelegen binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van de vaststelling van het plan.

7.3.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening

De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7 lid 3.1 , zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. die werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan, niet zullen leiden tot een verstoring van één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

7.3.4 Voorwaarden vergunning

Voor zover de in artikel 7 lid 3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende verplichtingen wordt verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat het besluitsubvlak 'Waarde – Archeologie 3' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van de archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

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 Parkeren

9.1.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dan wel voor het toestaan van een andere planologische gebruiksactiviteit, voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in beleidsregels die zijn neergelegd in gemeentelijk parkeerbeleid dan wel (bij ontbreken daarvan): de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de meest actuele CROW-publicatie: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (of vergelijkbare nieuwe titel).
b. bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a 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.

9.1.2 Laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

a. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
b. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde sub a:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

9.2 Bestaande situatie

Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemmingen, geldt dat:

a. bestaande maten, die meer bedragen dan in regels hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. bestaande maten, die minder bedragen dan in regels hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

a. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen of onbebouwde gronden als seksinrichting.
b. Voorts wordt onder strijdig gebruik verstaan de gronden ten behoeve van bebossing te gebruiken of te laten gebruiken.
c. Het is verboden te kamperen op de in dit plan begrepen gronden, tenzij anders in de regels is aangegeven.
d. Ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf aan huis' en 'beroep aan huis' mag onverminderd het bepaalde in regels hoofdstuk 2 het gehele voor beroep of bedrijf aan huis aangeduide deel van een bijgebouw ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis worden gebruik.
e. Ingeval van gronden bij een woning kleiner of gelijk aan 60 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van het verhard oppervlakte niet meer bedragen dan 75%.
f. Ingeval van gronden bij een woning groter dan 60 m² mag in aanvulling op het bepaalde in lid e van dit artikel het verhard oppervlak van het meerdere niet meer bedragen dan 50%.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Bevoegdheid

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

a. de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gasdrukregelen meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
    2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
b. het afwijken van een vastgesteld onderdeel van de grens, richting of het profiel van een weg met niet meer dan 5 m, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een zodanige afwijking noodzakelijk is;
c. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van woningen met niet meer dan 60 cm;
d. de plaatsing van zendmasten ten dienste van de mobiele communicatie met een maximale hoogte van 50 m, mits daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het open karakter van het landschap.

11.2 Voorwaarden

De afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 11 lid 1 mogen uitsluitend worden toegepast indien de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van deze gronden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid I: bestemmings- en bouwgrenzen

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

a. de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gasdrukregelen meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30 m²;
    2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
b. het afwijken van een vastgesteld onderdeel van de grens, richting of het profiel van een weg met niet meer dan 5 m, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een zodanige afwijking noodzakelijk is;
c. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van woningen met niet meer dan 60 cm.

12.2 Toepasselijkheid wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingen en bouwgrenzen wijzigen, met inachtneming van hetgeen hieronder is bepaald:

a. de wijziging mag alleen gronden betreffen welke het eigendom van de gemeente zijn, dan wel gronden, waarvan de eigenaar of een ander zakelijk gerechtigde om een wijziging heeft verzocht.

12.3 Grenzen wijzigingsbevoegdheid

Bij de wijziging mag/mogen:

a. de bestemmingsgrens en/of de bouwgrens met niet meer dan respectievelijk 10 m en 5 m veranderd worden, met dien verstande, dat:
    1. de afstand van de naar de weg toegekeerde bouwgrens tot de bestemming 'Verkeer' niet wordt verkleind;
b. de totale oppervlakte van gerealiseerde groenvoorziening niet wordt verminderd;
c. de ligging van de overige wegen met niet meer dan 5% wordt gewijzigd.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die wettelijke regelingen zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 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 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 als bedoeld 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.

14.2 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Botterschoollocatie, Edam'.