Regels
bestemmingsplan “Hiatenplan 2023”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2024-04-18
Plan identificatie: NL.IMRO.0385.bpHiatenplan-vg01

1 Inleidende regels 4
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8
2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Agrarisch met waarden 10
Artikel 4 Groen 12
Artikel 5 Natuur 13
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied 1 15
Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied 2 16
Artikel 8 Water 17
Artikel 9 Wonen - Woonwagenstandplaats 19
Artikel 10 Gemengd - Uit te werken 20
Artikel 11 Waarde - Archeologie 1 21
Artikel 12 Waarde - Archeologie 2 23
Artikel 13 Waarde - Archeologie 3 25
Artikel 14 Waarde - Edams-Volendams Erfgoed 27
Artikel 15 Waterstaat - Waterkering 29
3 Algemene regels 30
Artikel 16 Anti-dubbeltelregel 30
Artikel 17 Algemene bouwregels 31
Artikel 18 Algemene gebruiksregels 32
Artikel 19 Algemene aanduidingsregels 33
Artikel 20 Algemene afwijkingsregels 34
Artikel 21 Algemene wijzigingsregels 35
Artikel 22 Overige regels 36
4 Overgangs- en slotregels 37
Artikel 23 Overgangsrecht 37
Artikel 24 Slotregel 38

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan
Het bestemmingsplan Hiatenplan 2023 van de gemeente Edam-Volendam;

1.2 Bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpHiatenplan-vg01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 Verbeelding
De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 Aanduiding
Een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 Aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 Achtererfgebied
Erf aan de achterkant en aan de zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 Antenne-installatie
Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de aldan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.8 Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 Bebouwingspercentage
Het in de regels of in een aanduiding aangegeven percentage van een bouwvlak, of indien geen bebouwingsgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met gebouwen, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.10 Bestaand

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

1.11 Bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak;

1.12 Bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 Bijbehorende bouwwerken
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk, met dak;

1.14 Bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 Bouwgrens
De grens van een bouwvlak;

1.16 Bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.17 Bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 Bouwperceelgrens
De grens van een bouwperceel;

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

1.20 Bouwvlakgrens
De grens van een bouwvlak;

1.21 Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 Cultuurhistorisch attentiegebied
Een gebied gekenmerkt door een ruimtelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarde, zoals omschreven in het als bijlage 1 tot en met 4 toegevoegde Rapport Inventarisatie 'Cultuurhistorische verkenning', en dat bescherming geniet in gevolge de dubbelbestemming "Waarde - Edams-Volendams Erfgoed";

1.23 Cultuurhistorisch 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;

1.24 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;

1.25 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;

1.26 Dijkbeun
Constructie op/aan/naast het dijklichaam ten behoeve van het innemen van een standplaats op het straatniveau van de dijk aan de Haven;

1.27 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 voorzover de bestemming deze die inrichting niet verbiedt;

1.28 Evenementen
Periodieke en/of incidentele manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten, kermissen, circussen en andere vertoningen;

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

1.30 Hoofdgebouw
Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.31 Horecabedrijf
Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt 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;

1.32 Maaiveld
De hoogte van het bouwperceel ter plaatse, dan wel; de hoogte van het afgewerkte bouwperceel ter plaatse na het verlenen van een omgevingsvergunning;

1.33 Nutsvoorzieningen
Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.34 Ondergronds bouwen
Bouwen onder het maaiveld met minimaal 0,35 m;

1.35 Overig bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.36 Overkapping
Een bijbehorend bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie zonder eigen wanden;

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

1.38 Provinciaal monument
Eeen onroerende zaak die van belang is voor de provincie Noord-Holland wegens haar cultuurhistorische waarde als bedoeld in de Provinciale Monumentenverordening Noord-Holland 2005;

1.39 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;

1.40 Terras
Een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.41 Waterhuishoudkundige voorzieningen
Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, waarbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, kademuren, bruggen/brugconstructies en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.42 Werk
Een constructie geen gebouw zijnde;

1.43 Woning
Een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.44 Woonboot
Elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt als of - te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting - uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot dagen/ of nachtverblijf van één of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten
Bij de 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

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

2.5 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;

2.6 De breedte en diepte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren.

2.7 De bouwhoogte van balkon- en dakterrashekken
Tussen het hoogste punt van het balkon- respectievelijk het dakterrashek en de bovenkant van het dak.

2.8 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.

2.9 Het peil

a. voor het hoofdgebouw binnen een bouwvlak: de hoogte van de kruin van de weg tter plaatse van het bouwvlak;
b. voor een bouwwerk binnen en buiten het bouwvlak gebouwd aan het hoofdgebouw:
    1. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het bouwvlak;
    2. voor een bouwwerk in of op het water: het plaatselijk gemiddelde waterpeil;
    3. overige bouwwerken die vrijstaand zijn gebouwd: het maaiveld.
c. voor een bouwwerk binnen en buiten het bouwvlak gebouwd aan een hoofdgebouw gelegen aan een dijk: de gemiddelde hoogte van het terrein zoals ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan aanwezig was ter plaatse van het bouwwerk;

2.10 De vloeroppervlakte
de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580

2.11 Uitzondering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals 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 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. uitoefening van volwaardige en reële veehouderijen en weidebedrijven;
b. extensief recreatief medegebruik;
c. water;
d. groen;
e. het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurlijke waarden.

3.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend erf- en perceelscheidingen worden gebouwd met een bouwhoogte tot maximaal 1 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 ten behoeve van het bouwen van houten schuurtjes/ tuinhuisjes ten behoeve van volkstuinen, met dien verstande dat de oppervlakte van een schuur/tuinhuisje niet groter mag zijn dan 10 m^2 per volkstuin en maximaal 3 m hoog en onder de voorwaarden dat:

a. uit een landschappelijk inrichtingsplan blijkt dat de beoogde functie op een zorgvuldige wijze kan worden ingepast;
b. de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam niet onevenredig worden aangetast;
c. het plan niet leidt tot een vanuit milieu-aspecten ongewenste situatie;
d. is onderbouwd dat er geen natuurwaarden onevenredig worden aangetast;
e. de effecten op de waterhuishouding inzichtelijk zijn gemaakt en deze niet onevenredig wordt aangetast;

3.4 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik van gronden en bouwwerken 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, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
c. de aanleg en het gebruik van buitenbakken ten behoeve van de paardensport;
d. het gebruik ten behoeve van de paardenhouderij en paardenfokkerij;
e. het gebruik als kampeerterrein.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten behoeve van:

a. de aanleg van volkstuinen;
b. de aanleg van een baggerdepot
c. het (al dan niet) tijdelijk inkuilen van bomen

3.5.2 Voorwaarden

De bevoegdheid als bedoeld in artikel 3 lid 5.1 mag uitsluitend worden toegepast indien in elk geval:

a. uit een landschappelijk inrichtingsplan blijkt dat de beoogde functie op een zorgvuldige wijze kan worden ingepast;
b. de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam niet onevenredig worden aangetast;
c. het plan niet leidt tot een vanuit milieu-aspecten ongewenste situatie;
d. het plan niet leidt tot een verkeersonveilige situatie;
e. het plan niet leidt tot een onaanvaardbare situatie met betrekking tot parkeren (er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid);
f. is onderbouwd dat er geen natuurwaarden onevenredig worden aangetast;
g. de effecten op de waterhuishouding inzichtelijk zijn gemaakt en deze niet onevenredig wordt aangetast;

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de in artikel 3 lid 1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde en niet zijnde werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het verrichten van proefboringen, andere boringen, het veroorzaken van ontploffingen in of op de grond ten behoeve van het winnen van water, delfstoffenen andere bodemschatten;
b. het afgraven, ophogen en integraal egaliseren van gronden; het scheuren van grasland;
c. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen buiten de recreatieve routes en beplantingen;
d. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

3.6.2 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3 lid 6.1 wordt slechts verleend indien:

a. de landschappelijke kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast;
b. de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam niet onevenredig worden aangetast;
c. er geen natuurwaarden onevenredig worden aangetast;
d. de effecten op de waterhuishouding inzichtelijk zijn gemaakt en deze niet onevenredig wordt aangetast;

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. wegen en paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. ter plaatse van de aanduiding ‘provinciaal monument’, mede voor een provinciaal monument;

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 worden gebouwd.

4.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde
De bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:

a. 4 meter voor speelvoorzieningen;
b. 2 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de woonsituatie;
b. de verkeerssituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
b. milieueducatie;
c. sociaal-culturele, educatieve- en speelvoorzieningen;
d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, openbare nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en verkeervoorzieningen zoals fiets- en voetpaden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen
Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

a. Overkappingen zijn niet toegestaan.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1,5 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
    2. 6 meter voor vlaggenmasten;
    3. 4 meter voor overige bouwwerken, geen overkappingen of gebouwen zijnde.

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

5.3.1 Verboden werken en werkzaamheden
Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen,mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

5.3.2 Toegestane werken en werkzaamheden

a. Het verbod in artikel 5 lid 3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

5.3.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied 1

6.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Verkeer - Verblijfsgebied 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'provinciaal monument', mede voor een provinciaal monument;
g. met de daarbij behorende,
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bermstroken, taluds, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, brugwachtershuisjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, water, keerwanden en watergangen ten behoeve van de waterberging en waterhuishouding, kunstobjecten, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

6.2 Bouwregels
Op of in de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals abri's, straatmeubilair, verkeerslichten en bewegwijzeringsportalen worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van:

a. lichtmasten en voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 9 meter mag bedragen;
b. overig straatmeubilair 6 meter mag bedragen;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de woonsituatie;
b. de verkeerssituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied 2

7.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Verkeer - Verblijfsgebied 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing;
b. ter plaatse van de aanduiding ´terras´, mede voor een terras ten behoeve van de horeca;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. kunstwerken;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende,

i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bermstroken, taluds, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, brugwachtershuisjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, water, keerwanden en watergangen ten behoeve van de waterberging en waterhuishouding, kunstobjecten, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

7.2 Bouwregels
Op of in de in artikel 7 lid 1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals abri's, straatmeubilair, verkeerslichten en bewegwijzeringsportalen worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van:

a. lichtmasten en voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 9 meter mag bedragen;
b. overig straatmeubilair 6 meter mag bedragen;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter mag bedragen.

7.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de woonsituatie;
b. de verkeerssituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 ten behoeve van de bouw van een luifel aan op aangrenzende gronden gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

a. de diepte van de luifel mag ten hoogste 1 meter bedragen;
b. de hoogte van de luifel mag ten hoogste 0,25 meter bedragen, alsmede de randenvan de luifel;
c. de vrije hoogte tussen het maaiveld en de onderkant van de luifel dient minimaal 2,5 meter te bedragen;
d. de afstand tot de rijweg, niet zijnde het trottoir, dient minimaal 0,6 meter te bedragen.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. watergangen en waterpartijen;
b. natuur;
c. verkeer te water;
d. recreatie;
e. visserij;
f. water ten behoeve van de waterhuishouding;
g. (voor)oevers en dijktaluds;

met daaraan ondergeschikt,

h. wegen en paden;
i. groenvoorzieningen;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende,

k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder keermuren voor waterbeheersing en duikers.

8.2 Bouwregels
Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting mag niet meer bedragen dan 2 meter;

8.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de woonsituatie;
b. de verkeerssituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Bevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1 ten behoeve van:

a. de aanleg van volkstuinen;
b. de aanleg van een baggerdepot;
c. het (al dan niet) tijdelijk inkuilen van bomen.

Deze bevoegdheid kan niet worden toegepast voor gronden en water gelegen in het Markermeer.

8.4.2 Voorwaarden
De bevoegdheid als bedoeld in artikel 8 lid 4.1 mag uitsluitend worden toegepast indien in elk geval:

a. uit een landschappelijk inrichtingsplan blijkt dat de beoogde functie op een zorgvuldige wijze kan worden ingepast;
b. de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam niet onevenredig worden aangetast;
c. het plan niet leidt tot een vanuit milieu-aspecten ongewenste situatie;
d. het plan niet leidt tot een verkeersonveilige situatie;
e. het plan niet leidt tot een onaanvaardbare situatie met betrekking tot parkeren (er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid);
f. is onderbouwd dat er geen natuurwaarden onevenredig worden aangetast;
g. de effecten op de waterhuishouding inzichtelijk zijn gemaakt en deze niet onevenredig wordt aangetast;

Artikel 9 Wonen - Woonwagenstandplaats

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Woonwagenstandplaats" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. standplaatsen voor woonwagens;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;
c. water;
d. met de daarbijbehorende:
e. gebouwen ten behoeve van bergingen en sanitaire voorzieningen ten behoeve van standplaatsen voor woonwagens;
f. terreinen;
g. groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Woonwagens

Voor het plaatsen van woonwagens geldt:

a. het aantal standplaatsen voor woonwagens bedraagt ten hoogste 3;
b. de oppervlakte van een standplaats voor een woonwagen bedraagt ten hoogste 80 m²;
c. de bouwhoogte van een woonwagen bedraagt ten hoogste 4 meter.

9.2.2 Gebouwen ten behoeve van bergingen en sanitaire voorzieningen ten behoeve

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van bergingen en sanitaire voorzieningen ten behoeve van standplaatsen voor woonwagens geldt:

a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van bergingen en sanitaire voorzieningen bedraagt per standplaats voor een woonwagen ten hoogste 30 m²;
b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van bergingen en sanitaire voorzieningen bedraagt ten hoogste 3 meter.

9.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt dat:

a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
b. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 7 meter;
c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5 meter.

Artikel 10 Gemengd - Uit te werken

10.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Gemengd - Uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor;

a. wonen;
b. detailhandel en dienstverlening;
c. groenvoorzieningen;
d. wegen en paden.

10.2 Uitwerkingsregels
Burgemeester en wethouders werken werken het plan uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub b van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de aanduidingen en de volgende uitwerkingsregels:

a. het aantal wooneenheden mag niet minder dan 4 en niet meer dan 5 bedragen;
b. de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer dan respectievelijk 3,5 en 6 meter bedragen;
c. de oppervlakte voor detailhandel en dienstverlening mag niet meer dan 150 m² bedragen;
d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van detailhandel en dienstverlening mag niet meer dan respectievelijk 7 en 10 meter bedragen;
e. het oprichten van woningen, of andere geluidgevoelige bestemmingen, is slechts toegestaan indien de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van het verkeer, niet meer bedraagt dan:
    1. de voorkeursgrenswaarde, dan wel;
    2. de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde.
    3. Deze bepaling blijft buiten werking indien een dove gevel wordt gerealiseerd.
f. uit onderzoek blijkt dat:
    1. er uit milieukundig bodemonderzoek en ecologisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn;
    2. aangetoond is dat de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet wordt belemmerd;
    3. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
    4. de gevolgen op de waterhuishouding inzichtelijk zijn gemaakt;
    5. archeologische relicten niet worden aangetast.

10.3 Bouwregels
Zolang en voor zover het uitwerkingsplan niet onherroepelijk is, is het verboden te bouwen.

10.4 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 3 indien een bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp van een uitwerkingsplan.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

11.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Waarde - Archeologie 1" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen
Op en in de gronden als bedoeld in artikel 11 lid 1 mag ten behoeve van de andere bestemmingen, 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 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 50 m²;
d. een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 50 m², 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 verbonden:
        - 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;
        - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aanwezige archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

11.2.2 Bouwverbod
Indien uit het onder artikel 11 lid 2.1 , lid 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 11 lid 2.2, lid d, onder 2 genoemde verplichtingen veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

11.3.1 Verboden werken en werkzaamheden
Het is verboden, behoudens het bepaalde in artikel 11 lid 2.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in artikel 11 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 50 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.

11.3.2 Toegestane werken en werkzaamheden
Het in artikel 11 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 11 lid 2.1;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits
d. verricht door een ter zake deskundige;
e. gelegen binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande funderingvan een bestaand bouwwerk;
f. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van de vaststelling van het plan.

11.3.3 Toetsingscriteria:
De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 11 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.

11.3.4 Toetsingscriterium bij vergunningverlening
Voor zover de in artikel 11 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.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming "Waarde - Archeologie 1" 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.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor archeologisch waardevol gebied.

12.2 Bouwregels
Op en onder de in artikel 12 lid 1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. uitbreiding en verbouw van een hoofdgebouw overeenkomstig demedebestemming, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m² wordt vergroot en niet dieper dan 35 cm beneden maaiveld;
b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk overeenkomstig de medebestemming met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en niet dieper dan 35 cm beneden maaiveld;

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de medebestemming, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

12.3.2 Voorwaarden
Aan de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels ingevolge artikel 12 lid 3.1 kunnen regels worden verbonden tot:

a. het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks het uitvoeren van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. het doen van opgravingen door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor ontheffing is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige.

12.3.3 Toetsingscriteria
Burgemeester en wethouders kunnen afwijken nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld.

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

12.4.1 Algemeen
Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande fundering en de uitvoering van bodemsanering werkzaamheden), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of

vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. het verlagen van het waterpeil;
d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
e. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwaarden in de bodem;
f. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
h. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Uitzondering
Het in artikel 12 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. niet dieper dan 35 cm onder het bestaande maaiveld plaatsvinden; inbegrepen eventueel aan te leggen, te verbreden of te verharden wegen, voet- of rijwielpaden, parkeergelegenheden en;
b. het normale onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

12.4.3 Toetsingscriteria

a. De in artikel 12 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld.
b. De in artikel 12 lid 4.1 genoemde vergunning moet worden geweigerd indien de archeologische belangen onevenredig worden aangetast en dat niet kan worden voorkomen door voorwaarden in de vergunning op te nemen.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" komt te vervallen, mits uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

13.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor archeologisch waardevol gebied.

13.2 Bouwregels
Op en onder de in artikel 13 lid 1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. uitbreiding en verbouw van een hoofdgebouw overeenkomstig de medebestemming, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 500 m² wordt vergroot en niet dieper dan 40 cm beneden maaiveld;
b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk overeenkomstig de medebestemming met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² en niet dieper dan 40 cm beneden maaiveld;

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de medebestemming, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

13.3.2 Voorwaarden
Aan de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels ingevolge artikel 13 lid 3.1 kunnen regels worden verbonden tot:

a. het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks het uitvoeren van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. het doen van opgravingen door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor ontheffing is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige.

13.3.3 Toetsingscriteria
Burgemeester en wethouders kunnen afwijken nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld.

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

13.4.1 Algemeen
Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande fundering en de uitvoering van bodemsanering werkzaamheden),

woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. het verlagen van het waterpeil;
d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
e. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwaarden in de bodem;
f. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
h. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.4.2 Uitzondering

Het in artikel 13 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. niet dieper dan 40 cm onder het bestaande maaiveld plaatsvinden; inbegrepen eventueel aan te leggen, te verbreden of te verharden wegen, voet- of rijwielpaden, parkeergelegenheden en;
b. het normale onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

13.4.3 Toetsingscriteria

a. De in artikel 13 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld.
b. De in artikel 13 lid 4.1 genoemde vergunning moet worden geweigerd indien de archeologische belangen onevenredig worden aangetast en dat niet kan worden voorkomen door voorwaarden in de vergunning op te nemen.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" komt te vervallen, mits uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 14 Waarde - Edams-Volendams Erfgoed

14.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor "Waarde - Edams-Volendams Erfgoed" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en) mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.
b. De voor 'Waarde - Edams-Volendams Erfgoed' aangewezen gronden hebben overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status van gemeentelijk monument met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch attentiegebied' sprake is van een gebied gekenmerkt door een samenhangende ruimtelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarde, zoals omschreven in het in bijlage 1 tot en met 4, opgenomen cultuurhistorisch rapport en dat wordt beschermd.

14.2 Bouwregels

a. Op de voor "Waarde - Edams-Volendams Erfgoed" aangewezen gronden, voor zover het daarbij gaat om beschermde gemeentelijke monumenten, mag uitsluitend worden gebouwd indien:
    1. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
    2. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundige en architectonische beeld, bepaald door situering, massa, kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling en gevelafwerking met kleur en materiaalgebruik, zulks met inbegrip van waardevolle details en;
    3. de bouwwerkzaamheden niet strijdig zijn met:
        a. de van toepassing zijnde uitgangspunten uit de Erfgoedverordening.
b. in afwijking van het bepaalde sub a mogen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch attentiegebied':
    a. bestaande bouwwerken c.q. hoofdgebouwen geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd conform de onderliggende bestemming, met inachtneming van:
        a. de toegekende cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in het in bijlage 1 tot en met 4 opgenomen cultuurhistorisch rapport;
        b. de van toepassing zijnde richtlijnen uit de Erfgoedverordening;
    b. geheel nieuwe bouwwerken c.q. hoofdgebouwen worden gebouwd conform de onderliggende bestemming, met inachtneming van:
        - de toegekende cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in het in bijlage 1 tot en met 4 opgenomen cultuurhistorisch rapport;
        - de van toepassing zijnde richtlijnen uit de Erfgoedverordening.
        - de toegekende cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in het in Bijlage 5 opgenomen cultuurhistorische rapport;

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

a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijndeof van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument kan worden verleend, indien:
    1. de Welstand- en monumentencommissie Edam-Volendam positief adviseert.
b. voor zover het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, wel leiden tot een verandering en/of aantasting van een gemeentelijk monument, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende monument kan worden behouden.

de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden niet leiden tot een verandering en/of aantasting van het gemeentelijk monument;

14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
Een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument kan worden verleend, indien voor zover het werken betreft ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch attentiegebied', medewerking conform artikel 14 lid 2 sub b mogelijk is.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. op terreinen en hun opstallen alsnog de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek waardevol bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding - waardevol cultuurhistorisch element', 'cultuurhistorische attentiegebied' als bedoeld in het bestemmingsplan "Oude Kom Volendam 2012", te leggen, indien de noodzaak hiertoe blijkt uit een nader cultuurhistorisch rapport;
b. de bestemming "Waarde - Edams-Volendams erfgoed" naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de noodzaak hiertoe blijkt uit een nader cultuurhistorisch rapport of contra-expertise.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap en secundair voor de andere daar voorkomende bestemming(en).

15.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen overeenkomstig de medebestemming uitsluitend gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits daartegen uit hoofde van de waterstaatsbelangen geen overwegende bezwaren bestaan en vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

17.1 Algemeen

a. De bouwhoogte van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, luchtbehandelingkasten, liftkokers, lichtkappen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen bedraagt ten hoogste 2 meter ten opzichte van de voor het betreffende perceel geldende maatvoering;
b. De grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak mogen naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, mits de bouwgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden.
    3. kozijnen, mits de bouwgrens met niet meer dan 0,25 meter wordt overschreden.
    4. Ondergronds bouwen is niet toegestaan.
    5. Dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan op hoofdgebouwen tot een maximale gezamenlijke breedte van 40% van het dakvlak.
    6. Collectoren voor warmteopwekking en/of panelen voor elektriciteitsopwekking zijn niet toegestaan.

17.2 Dakkapellen binnen het cultuurhistorisch attentiegebied

Voor dakkapellen in een zij dakvlak, al dan niet naar het openbaar gebied gekeerd, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch attentiegebied', geldt dat:

a. de breedte van 1 of meer dakkapellen ten hoogste 33% van het dakvlak mag bedragen;
b. de breedte per dakkapel maximaal 2,4 m mag bedragen;
c. de dakkapel ten minste 2,5 m uit zowel de voorkant als uit de achterkant van het dakvlak dient te blijven, voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doolhof';
d. de dakkapel ten minste 1,2 m uit zowel de voorkant als uit de achterkant van het dakvlak dient te blijven, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doolhof'';
e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doolhof' is maximaal 1 dakkapel per dakvlak, per woning toegestaan.
f. Voor dakkapellen in het achter dakvlak, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch attentiegebied', geldt dat:
    1. de breedte van 1 of meer dakkapellen ten hoogste 33% van het dakvlak magbedragen;
    2. de breedte per dakkapel maximaal 2,4 m mag bedragen;
    3. de dakkapel ten minste 0,5 m uit de zijkant van het dakvlak dient te blijven.
    4. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doolhof' is maximaal 1 dakkapel per dakvlak, per woning toegestaan.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
c. het storten van puin en afvalstoffen;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen, prostitutiebedrijven, escortbedrijf en sekswinkel;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van smart- en growshops of als groothandel in smart- en growproducten.

18.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. 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 CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren Parkeerkencijfers 2018'.
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.

18.3 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. 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.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd artikel 18 lid 2 te wijzigen:

a. indien de CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie wordt geactualiseerd, danwel
b. indien de gemeenteraad een eigen gemeentelijke parkeernormering vaststelt.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - provinciaal monument' zijn de gronden mede bestemd voor een provinciaal monument.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels
In afwijking van de desbetreffende regels van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor:

a. afwijkingen van maten met ten hoogste 10%, voor zover zulks van belang is voor de technische realisering van bouwwerken in aansluiting op bestaande bouwwerken;
b. het toestaan van horecaterrassen op een andere locatie dan binnen de bestemming "Horeca" of de aanduiding 'terras', mits:
    1. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden plaatsvindt, en;
    2. op basis van de APV een terrasvergunning kan worden verleend.
c. de bouw van een vluchttrap ter voldoening aan de minimale eisen met betrekking tot brandveiligheid, veiligheid en bruikbaarheid;
d. 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 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
e. de bouw van voorzieningen voor telecommunicatie, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 40 meter;
f. ondergronds bouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de planverbeelding;
    2. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil;
    3. ondergronds bouwen mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en/of archeologische waarden;
g. het is niet toegestaan af te wijken van de bouwregels ingevolge het bepaalde sub a t/m f, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels
Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of 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 bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 22 Overige regels

Op dit bestemmingsplan is tevens het bestemmingsplan Parapluherziening parkeren c.a. met identificatienummer NL.IMRO.0385.bpPluParkerenca-vg01 van de gemeente Edam-Volendam onverkort van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken:

23.1.1 Algemeen:
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,

a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

23.1.2 Afwijking:
Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 23 lid 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 23 lid 1 met maximaal 10%;

23.1.3 Uitzondering:
artikel 23 lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

23.2 Overgangsrecht gebruik:

23.2.1 Algemeen:
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

23.2.2 Strijdig gebruik:
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 23 lid 2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

23.2.3 Onderbroken gebruik:
Indien het gebruik, bedoeld in artikel 23 lid 2.2, 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;

23.2.4 Uitzondering:
artikel 23 lid 2.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

23.3 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 24 Slotregel
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Hiatenplan 2023

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering

De burgemeester, de gemeentesecretaris

…… ……