Gemeente
EDAM
VOLENDAM

vastgesteld bestemmingsplan

Raadhuisstraat 52

Regels

Inhoudsopgave

Regels 5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11

Artikel 3 Groen 11
Artikel 4 Tuin 12
Artikel 5 Verkeer 13
Artikel 6 Wonen 14
Artikel 7 Waarde - Archeologie 18
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering 20

Hoofdstuk 3 Algemene regels 21

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 21
Artikel 10 Algemene bouwregels 22
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 24
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 25
Artikel 14 Overige regels 26

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 27

Artikel 15 Overgangsrecht 27
Artikel 16 Slotregel 28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Raadhuisstraat 52' met identificatienummer NL.IMRO.0385.bpRaadhuisstr52-vg01 van de gemeente Edam-Volendam;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijf:
een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is;

1.6 aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

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 bebouwingsgebied:
achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.10 bebouwingspercentage:
het percentage van het bouwvlak, of indien geen bouwvlak is aangegeven, het percentage van het bestemmingsvlak, dat mag worden bebouwd met gebouwen;

1.11 bestaand:
1. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
2. bij gebruik: ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

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 gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 bijgebouw:
een bij een woning of woonschip behorend gebouw, dat geen woonruimte bevat en dat zich visueel onderscheidt van een woning of een woonschip;

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

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

1.22 cultuurhistorische waarde:
de waarden van een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

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

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

1.25 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;

1.26 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;

1.27 kampeermiddelen:
tent, tentwagen, kampeerauto of (toer)caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf dan wel voor nachtverblijf van personeel werkzaam op de kampeerplaats waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst;

1.28 kamperen:
1. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk dat ter beschikking is gesteld voor het houden van een recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een zomerhuis;
2. het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.29 landschappelijke waarden:
de aan een gebied toegekende cultuurhistorische en visuele waarden;

1.30 ligplaats:
een ruimte welke door een woonschip, woonark of recreatie- of pleziervaartuig – al dan niet met tussentijdse onderbrekingen – permanent wordt ingenomen;

1.31 logiesaccommodatie:
een bedrijf dat uitsluitend tot doel heeft het verstrekken van logies per nacht en voor langere tijd;

1.32 natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.33 onderkomens:
voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken – voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

1.34 peil:
1. hoofdgebouw:
   a. de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw;
   b. indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw of zoals dit ten tijde van het ter inzageleggen van het ontwerp van dit plan aanwezig was;
2. bijbehorend bouwwerk en overig bouwwerk:
   a. de hoogte zoals geldt voor het (hoofd)gebouw of indien sprake is van een hoogteverschil in het terrein, bijvoorbeeld een talud, de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van het terrein, in relatie met de hoogte van de bebouwing op het naburige erf;

1.35 perceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.36 seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke besloten ruimte, hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van pornografische aard plaatsvinden;

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een seksclub, een privéhuis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 straatmeubilair:
de op of bij een weg behorende bouwwerken en constructies, te weten abri's, telefooncellen, gedenktekens, reclamezuilen of -vitrines, gasregelkastjes, brandkranen, straatverlichtingpalen, bloembakken, zitbanken, urinoirs, parkeermeters, stadsplattegronden, verkeersborden en -zuilen, brievenbussen, bushalteaanduidingen, verkeerslichten, rijwielstandaards of -klemmen, papierbakken, spelstimulerende objecten e.d.;

1.38 vrijstaande woning:
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.39 wadi:
een bufferings- en infiltratievoorziening, die tijdelijk gevuld is met hemelwater;

1.40 woning:
een (gedeelte van een) woning dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van scheidingsmuren;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 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. een wadi, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wadi';

met de daarbij behorende:

j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt bepaald dat:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

b. 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;
c. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
d. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

met daarbij behorend:

b. erkers of serres aan de voor- en zijkant van woningen, uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker' ;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geldt dat gebouwen en bouwwerken niet zijn toegelaten en die gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, dan wel zoals het artikel luidt indien sprake is van een wetswijziging betreffende vergunningsvrij bouwen op het erf na vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2.2 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, met dien verstande dat:

a. erkers en serres wel mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de erkers of serres uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker';
    2. de diepte niet meer dan 1 m bedraagt;
    3. de breedte niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning bedraagt;
    4. de erker of serre de voorste bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdt.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt bepaald dat:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m bedraagt, met uitzondering van:
    1. erf- of terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m bedraagt;
    2. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van bepaalde in lid 4.2.3 onder a, tot een bouwhoogte van niet meer dan 6 m, mits daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het open karakter van het landschap en geen bezwaar bestaat uit het oogpunt van verkeersveiligheid.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. nutsvoorzieningen;
c. bergingen ten behoeve van de rijwoningen die binnen de bestemming 'Wonen' zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rijwoningen' , uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bergingen";
d. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein";
e. voet- en fietspaden;
f. bermen;
g. kaden;
h. straatmeubilair;
i. groenvoorzieningen;
j. bruggen;
k. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen wordt bepaald dat:

a. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bergingen' bergingen worden gebouwd, met dien verstande dat;
    1. De bergingen worden gebouwd ten behoeve van de rijwoningen binnen de bestemming 'Wonen';
    2. De bergingen worden uitsluitend gebouwd ten behoeve van de rijwoningen die zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rijwoningen';
    3. De bouwhoogte van de bergingen niet meer bedraagt dan 3,5 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt bepaald, dat:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 8 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Als toegestaan gebruik wordt gerekend:

a. de bergingen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bergingen" mogen uitsluitend worden gebruikt door en voor de rijwoningen die binnen de bestemming 'Wonen' zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rijwoningen'.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf;
b. bergingen ten behoeve van de appartementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - villa', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bergingen 2";

met de daarbij behorende:

c. bijbehorende bouwwerken;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. tuinen en erven;
f. parkeervoorzieningen;
g. wegen en paden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geldt dat gebouwen en bouwwerken niet zijn toegelaten en die gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, dan wel zoals het artikel luidt indien sprake is van een wetswijziging betreffende vergunningsvrij bouwen op het erf na vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.2.2 Woningen

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

a. woningen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
b. het aantal woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
e. de woning wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd;
f. de woning wordt van een kap voorzien, waarvan de dakhelling tenminste 45° en ten hoogste 60° bedraagt;
g. ter plaatse van de aanduiding "maximum breedte (m)" bedraagt de gezamenlijke voorgevelbreedte van het hoofdgebouw niet meer dan is aangegeven;
h. de nokrichting of, indien geen sprake is van een noklijn, de hoofdrichting van de dakvlakken wordt haaks op of evenwijdig aan de zijdelingse grens van het bouwvlak geprojecteerd;
i. erkers of serres mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de erkers of serres uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker' in de bestemming 'Tuin';
    2. de diepte niet meer dan 1 m bedraagt;
    3. de breedte niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning bedraagt;
    4. de erker of serre de voorste bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdt.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

a. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning of het denkbeeldig verlengde daarvan gebouwd;
b. in geval van een bebouwingsgebied kleiner of gelijk aan 100 m^2 mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en/of uitbreidingen per woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel verminderd met de oppervlakte van de woning tot het maximum 60 m^2;
c. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2 mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en/of uitbreidingen per woning niet meer bedragen dan 60 m^2 vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m^2;
d. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m^2 mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en/of uitbreidingen per woning niet meer bedragen dan 90 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150 m^2;
e. de goothoogte en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m;
f. de bijbehorende bouwwerken dienen plat te worden afgedekt of van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 45° en niet meer dan 60°;
g. de nokrichting van de bijbehorende bouwwerken of, indien er geen sprake is van een noklijn, de hoofdrichting van de dakvlakken, dient haaks op of evenwijdig aan de voorgevel van de woning geprojecteerd te worden;
h. in afwijking van het bepaalde onder a t/m g mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bergingen 2' bergingen worden gebouwd, met dien verstande dat;
    1. De bergingen worden gebouwd ten behoeve van de appartementen binnen de bestemming 'Wonen';
    2. De bergingen worden uitsluitend gebouwd ten behoeve van de appartementen die zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - villa';
    3. De bouwhoogte van de bergingen niet meer bedraagt dan 3,5 m.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt bepaald dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
b. in overige gevallen dan genoemd in sub a mag de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. lid 6.2.2 onder f, voor het plat afdekken van woningen of delen ervan;
b. lid 6.2.3 onder b, c en d, voor het bebouwen van een grotere oppervlakte met bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 150 m^2, onverminderd het bepaalde in lid 6.3 onder d2;
    2. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 1/3 van het achtererfgebied, onverminderd het bepaalde in lid 6.3 onder d1;

3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het open landschap en de doorzichten naar het open landschap;
4. sub e en f van lid 6.2.3 zijn van overeenkomstige toepassing;

c. lid 6.2.4 onder b, tot een hoogte van niet meer dan 6 m, mits daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het open karakter van het landschap.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag-, los- of laadplaats voor handelsdoeleinden;
b. het gebruik van gebouwen als recreatieve nachtverblijfsruimte;

6.4.2 Toegestaan gebruik

Als toegestaan gebruik wordt gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep en bedrijf in overeenstemming met de woonfunctie, met dien verstande dat:
   1. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt, met een maximum van 50 m²;
   2. 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) uit de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijven of die activiteiten die in zijn geheel niet meldingsplichtig zijn;
   3. geen horeca- en/of detailhandels activiteiten worden uitgeoefend;
   4. de beroepsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
   5. geen personeel werkzaam is, met uitzondering van huis- en tandartspraktijken;
   6. op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is;
   7. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan;
   8. het gebruik naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling -naar het oordeel van burgemeester en wethouders- past in de woonomgeving.
b. de bergingen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bergingen" in de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend worden gebruikt door en voor de rijwoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rijwoningen';
c. de bergingen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bergingen 2" mogen uitsluitend worden gebruikt door en voor de appartementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - villa'.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

a. lid 6.4.1 onder b, voor het bieden van recreatief nachtverblijf, mits:
   1. het aantal logieseenheden niet meer bedraagt dan 2;
   2. aan niet meer dan 5 personen tegelijkertijd verblijf wordt geboden;
   3. uitsluitend bestaande gebouwen voor logieseenheden gebruikt worden;
   4. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;

5. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud van de aanwezige archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden geldt dat geen bouwwerken mogen worden gebouwd voor zover het bouwwerken betreft:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3' met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,40 m;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5' met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,40 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van bepaalde in lid 7.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen, die niet voldoen aan de in lid 7.2 genoemde bouwregels, op voorwaarde dat;

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport overlegt waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag advies inwint bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 7.1 bedoelde gronden, buiten de bestaande bouwvlakken, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
c. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het graven van sloten alsmede het aanleggen van een drainage;
e. het verrichten van graafwerkzaamheden;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, het planten, vellen, rooien of beschadigen van bomen anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
g. het maken van dammen, kaden en oeververzwaringen;
h. het graven, uitdiepen, verbreden en dempen van watergangen;

voor zover het werkzaamheden betreft:

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3' met een oppervlakte groter

dan 50 m² en dieper dan 0,40 m;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5' met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,40 m.

7.4.2 Uitzonderingen

De in lid 7.4.1 vervatte verboden zijn niet van toepassing:

a. op normale onderhoudswerkzaamheden;
b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. voor het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet.

7.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport overlegt waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
b. het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

a. de waterkering;
b. de waterbeheersing;

met de daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 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 hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. bestaande maten, die minder bedragen dan in 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 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik of laten gebruiken van:

a. gebouwen of onbebouwde gronden als seksinrichting;
b. gronden ten behoeve van bebossing;
c. gronden ten behoeve van kamperen;
d. 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;
e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
f. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens;
g. het gebruik van gebouwen als recreatieve nachtverblijfsruimte.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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 m^2;
   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, bouwhoogte en voorgevelbreedte van de woningen met niet meer dan 60 cm;

12.2 Voorwaarden

De afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 12.1 mogen uitsluitend worden toegepast indien de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van deze gronden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijziging bestemmings- en bouwgrens

Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingen en bouwgrenzen wijzigen, met dien verstande dat:

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

Artikel 14 Overige regels

14.1 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 gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de CROW-publicatie 381: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.
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.

14.2 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.

14.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd lid 14.1 te wijzigen:

a. indien de CROW-publicatie 381: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie wordt geactualiseerd, danwel;
b. indien de gemeenteraad een eigen gemeentelijke parkeernormering vaststelt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 gestelde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in sub 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.

15.2 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 sub 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 sub a, na de 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 in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Raadhuisstraat 52.'

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

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

www.edam-volendam.nl