



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

vastgesteld bestemmingsplan

Oorgat 6/6a

Regels

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Maatschappelijk	12
Artikel 4 Wonen	14
Artikel 5 Waarde - Archeologie	18
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 7 Anti-dubbel telregel	22
Artikel 8 Algemene bouwregels	23
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 11 Overige regels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 12 Overgangsrecht	28
Artikel 13 Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Oorgat 6/6a' met identificatienummer NL.IMRO.0385.bpOorgat6Edam-vg01 van de gemeente Edam-Volendam;

1.2 *bestemmingsplan*

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

1.3 *aan- of uitbouw*

een al dan niet voor bewoning bestemd gedeelte van een hoofdgebouw, dat door zijn constructie en/of afmetingen als ondergeschikt valt aan te merken, zoals aangebouwde garages, erkers, serres en dergelijke;

1.4 *aanduiding*

een geometrisch bepaald vlak of Afbeelding, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 *antenne-installatie*

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.7 *balkon*

open uitbouw met balustrade aan een verdieping van een gebouw;

1.8 *bebouwing*

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

1.9 *bedrijf*

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, niet zijnde detailhandel of internetdetailhandel met (beperkte) consument aantrekkende werking;

1.10 *bestaand*

a. ten aanzien van bouwwerken:

1. een bouwwerk, dat ten tijde van de eerste dag van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of in uitvoering is;
2. een bouwwerk, dat na het in lid 1 genoemde tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

b. ten aanzien van gebruik, het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologisch regime;

1.11 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de grond verbonden gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, zoals een aan- en of uitbouw of een bijgebouw;

1.14 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw (behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw) en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, zoals schuurtjes, tuinhuisjes, garages etc.;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde een kelder of souterrain;

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 bruto vloeroppervlak

de gezamenlijke oppervlakte van verkoopruimten, productieruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering, detailhandel of maatschappelijke voorzieningen benodigde vloeroppervlakte;

1.21 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;

1.22 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 inrichting niet verbiedt;

1.23 evenementen

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

1.24 gebouw

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

1.25 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.26 horecabedrijf

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt voor consumptie ter plaatse en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en conform de toegestane categorieën zoals nader omschreven in de in de bijlage bij de regels opgenomen;

1.27 kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het peil is gelegen;

1.28 luifel

een afdak aan een gebouw, al dan niet ondersteund;

1.29 maaiveld

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

1.30 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, educatie en onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.31 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.32 ondersteunende horeca

een horeca-activiteit in een inrichting die geen (planologische) hoofdbestemming "Horeca" heeft, en waar men in het verlengde van de hoofdactiviteit als nevenactiviteit (kleine) eet- en/of (alcoholische) drinkwaren kan consumeren en men daarvoor moet betalen;

1.33 overig bouwwerk

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

1.34 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.35 perceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met een gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;

1.36 *prostitutiebedrijf*

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

1.37 *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 escortbedrijf, een sekswinkel, prostitutiebedrijf of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 *werk*

een constructie geen gebouw zijnde.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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 een antenne-installatie

- a. in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. in geval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.8 de bouwhoogte van balkon- en dakterrashekken

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

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

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

2.10 peil

- a. voor het hoofdgebouw binnen een bouwvlak: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het bouwvlak;

- b. voor het hoofdgebouw gelegen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwvlak;
- c. voor een bouwwerk binnen en buiten het bouwvlak gebouwd aan een hoofdgebouw: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het bouwvlak;
- d. 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;
- e. overige bouwwerken die vrijstaand zijn gebouwd: het gemiddelde niveau van het aanliggende maaiveld.

2.11 de vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2.12 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen zijnde en een verzorgingshuis met zorgappartementen, een zorghotel, een hospice, dagbesteding en daaraan ondergeschikt ondersteunende horeca;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
met de daarbij behorende:
- d. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

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

3.2.2 Bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de grenzen van het bouwvlak;
- e. ondergronds bouwen mag in één bouwlaag tot een maximale verticale diepte van 3,5 m;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder a. mag buiten het bouwvlak een fietsenstalling en/of berging worden gebouwd tot een totaal maximum oppervlak van 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

3.2.3 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels ten aanzien van de bouwhoogten, die niet meer mag bedragen dan:

- g. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- h. 5 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen;

- i. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
- j. 6 m voor vlaggenmasten;
- k. 1,2 m voor balkon- en dakterrashekken;
- l. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeerssituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. de waarborging van de brand- en externe veiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder artikel voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij:

- a. de bouwhoogte van antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes, maximaal 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedraagt.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bed & breakfast;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
met de daarbij behorende:
- d. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de grenzen van het bouwvlak;
- e. ondergronds bouwen mag in één bouwlaag tot een maximale verticale diepte van 3,5 m.

4.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels ten aanzien van de bouwhoogten, die niet meer mag bedragen dan:

- a. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. 5 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
- d. 6 m voor vlaggenmasten;
- e. 1,2 m voor balkon- en dakterrashekken;
- f. 3 m 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. het behoud van het (cultuur) historisch karakter van Edam;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder artikel voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij:

- a. de bouwhoogte van antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes, maximaal 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedraagt.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

Voor de in artikel 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven is niet toegestaan;
- b. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
- c. het bruto vloeroppervlak voor aan-huis-verbonden beroepen in de woning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- d. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- e. detailhandelactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van een beperkte verkoop van aan het beroep gerelateerde producten en ondergeschikt aan de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep;
- f. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteiten in de woning of in een bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens een in de Gemeentelijke Basisadministratie ingeschreven bewoner van de woning is;
- g. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. de uitoefening van een bed & breakfast is uitsluitend binnen het hoofdgebouw toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
- i. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;
- j. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is en geen personeel in dienst heeft;
- k. de kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
- l. maximaal 45% van het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw mag ten behoeve van een bed & breakfast in gebruik zijn;
- m. bed & breakfast mag aan maximaal 10 personen worden aangeboden;
- n. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon-en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- o. het gebruik is recreatief, met dien verstande dat permanente bewoning, en het huisvesten van arbeiders voor tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid niet is

toegestaan;

- p. er mogen geen andere horeca-activiteiten plaatsvinden dan het verstrekken van logies en ontbijt.

4.5.2 Parkeren

- a. Het gebruik op grond van de regels in dit artikel (oprichting van een gebouw, verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en voldoende ruimte voor laden en lossen, en deze in stand wordt gehouden. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeerkencijfers van het CROW bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- b. De onder a bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die voldoen aan de richtlijnen van het CROW;
- c. Bij de toepassing van het bepaalde onder a en b wordt uitgegaan van de kencijfers en richtlijnen zoals die door het CROW geadviseerd zijn op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan;
- d. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a en b, 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.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 voor:

- a. de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. het bruto vloeroppervlak van een aan-huis-verbonden bedrijf in de woning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 - 2. de woonfunctie als hoofddoel en primaire functie gehandhaafd blijft;
 - 3. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - 4. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
 - 5. detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van een beperkte verkoop van aan het bedrijf gerelateerde producten en ondergeschikt aan de uitoefening van het aan-huis-verbonden bedrijf;
 - 6. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens een in de Gemeentelijke Basisadministratie ingeschreven bewoner van de woning is en geen personeel in dienst heeft;
 - 7. het gebruik mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige toename van de parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - 8. bedrijfsactiviteiten die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wabo of andere milieuwetgeving zijn niet toegestaan;
 - 9. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
 - 10. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- b. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen tot een maximaal vloeroppervlak van 50

m², met inachtneming van de volgende regels:

1. de woonfunctie als hoofddoel en primaire functie gehandhaafd blijft;
2. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
3. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
4. detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep;
5. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat de hoofdbeoefenaar die de activiteit in de woning of in een bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens een in de Gemeentelijke Basisadministratie ingeschreven bewoner van de woning is;
6. het gebruik mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige toename van de parkeerdruk op de openbare ruimte;
7. het gebruik dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar te zijn;
8. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
9. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie' 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;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel Waterstaat - Waterkering; en
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel Waarde - Archeologie.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 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 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.2 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.

5.3.2 Voorwaarden

Aan de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels ingevolge lid 5.3.1 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.

5.3.3 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 burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

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

5.4.1 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 voorwerpen 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 verharderen van wegen, voet-, ruit- 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.

5.4.2 Uitzondering

Het in lid 5.4.1 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 verharderen 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;

5.4.3 Toetsingscriteria

- a. De in lid 5.4.1 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 lid 5.4.1 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.

5.5 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' komt te vervallen, mits uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg, het behoud en het herstel van dijken en dijkbermen ten behoeve van waterkering en waterbeheersing met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, dijken en onderhoudswegen, alsmede voor andere bouwwerken van waterbouwkundige aard, zoals een gemaal, duikers, keerwanden en beschoeiingen, onder- en bovengrondse (infrastructurele) voorzieningen en andere werken;
- b. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 6;
 - 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel Waarde - Archeologie.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming en medebestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

- a. De maximum bouwhoogte van gebouwen mag worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten opzichte van de voor het betreffende perceel geldende maatvoering ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, luchtbehandeling-kasten, lichtkappen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. De grenzen van het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak mogen naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. 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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren en laad- en losmogelijkheden

9.1.1 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 317: 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.

9.1.2 Laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

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

9.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd lid 9.1.1 te wijzigen:

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

9.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.
- b. Als verboden gebruik - in de zin van gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven - wordt in ieder geval begrepen:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting, prostitutiebedrijf, escortbedrijf en/of sekswinkels;
 2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van smart- en growshops of als groothandel in smart- en growproducten;
 3. het gebruik van gronden voor de opslag van goederen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen en brandstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 4. het gebruik van gronden voor de opslag van baggerspecie of grond, met uitzondering van

- opslag ten behoeve van het normale onderhoud en beheer van watergangen;
5. het storten van puin en afvalstoffen, gereede en ongereede goederen, met uitzondering van het toegestane gebruik als afvalinzameling;
 6. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
 7. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van windmolens;
 8. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 9. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen en LPG;
 10. bedrijven die worden begrepen onder art. 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer.

9.3 Uitzondering strijdig gebruik

- a. Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van tijdelijke al dan niet periodieke evenementen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor ondersteunende horeca, daar waar dit in hoofdstuk 2 expliciet is geregeld en mits voldaan wordt aan de volgende criteria:
 1. de horeca-activiteit mag uitsluitend in samenhang met en ondersteunend aan de hoofdactiviteit plaatsvinden;
 2. de openingstijden van de horeca-activiteiten, zijn gelijk aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
 3. de toegang tot de horeca-activiteit is dezelfde toegang als die van de hoofdactiviteit. Er is dus geen aparte ingang voor het horecagedeelte;
 4. loketverkoop aan de straat van voedingsmiddelen of dranken of verkoop daarvan in de inrichting in open verbinding met de straat is niet toegestaan;
 5. voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt;
 6. de ondersteunende horeca-voorziening dient tijdens openingsuren van de hoofdactiviteit openbaar toegankelijk te zijn, verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden voor regulier gebruik ten behoeve van feesten en partijen is niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds is afgeweken - afwijken van de bepalingen in het plan:

- a. voor afwijkingen van maten, afmetingen, percentages en aantallen - uitgezonderd de goot- en bouwhoogte - met ten hoogste 10%, voor zover zulks van belang is voor de technische realisering van bouwwerken;
- b. voor 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;
- c. voor de bouw van voorzieningen voor telecommunicatie, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 30 meter;
- d. voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen tot een maximum inhoud van 75 m³;
- e. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies tot een hoogte van 10 meter;
- f. indien en voor zover afwijkingen noodzakelijk zijn ten gevolge van meetverschillen, geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, dan wel ter verkrijging van de meest doelmatige verkaveling en opzet van de betreffende grond en ten behoeve van een goede uitvoering van het plan, mits die afwijkingen niet meer dan 10 meter bedragen en met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

10.2 Voorwaarde

De in lid 10.1 bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Wet- en regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen cq. verordeningen e.d., dan dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij anders bepaald.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Het eerste lid 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

12.3 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Oorgat 6/6a".



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

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

www.edam-volendam.nl