Bufferwoningen Kwadijk

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3

Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 9

Artikel 3 Groen 9
Artikel 4 Natuur 10
Artikel 5 Tuin 12
Artikel 6 Verkeer 13
Artikel 7 Water 14
Artikel 8 Wonen 16
Artikel 9 Leiding - Water 20
Artikel 10 Waarde - Archeologie 22
Artikel 11 Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam 24

Hoofdstuk 3 Algemene regels 26

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 26
Artikel 13 Algemene bouwregels 27
Artikel 14 Algemene gebruiksregels 28
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 29
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels 30
Artikel 17 Overige regels 31

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 32

Artikel 18 Overgangsrecht 32
Artikel 19 Slotregel 33

Bijlagen bij de regels 34

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 35

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan 36

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Bufferwoningen Kwadijk met identificatienummer NL.IMRO.0385.bpBuWoKwadijk-vg01 van de gemeente Edam-Volendam.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 aardkundige waarden:
onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied;

1.8 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;

1.9 afwijking:
Een afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.10 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

1.12 bed & breakfast:
het bieden door de bewoner van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in of bij een woning, waarbij in de ruimte die gebruikt wordt voor bed & breakfast geen zelfstandige kookgelegenheid aanwezig is;

1.13 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;

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.17 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;

1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.20 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.22 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;

1.23 bruto vloeroppervlak (bvo)
de gezamenlijke vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.24 buitenbak:
een onoverdekte, al dan niet omheinde ruimte, kennelijk aangelegd en ingericht ten behoeve van de beoefening van de paardensport;

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

1.26 daknok:
hoogste punt van een schuin dak;

1.27 dakvoet:
laagste punt van een schuin dak;

1.28 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 in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 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 een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.30 escortbedrijf:
een natuurlijk persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

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

1.32 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;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 nadere eis:
Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.36 omgevingsvergunning:
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of in artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.37 ondergeschikt gebruik:
gebruik dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie;

1.38 ondergeschikte horeca:
horeca dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie;

1.39 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;

1.40 peil:
a. hoofdgebouw:
    1. de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw;
    2. 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;
b. bijgebouw en overig bouwwerk:
    1. 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;

1.41 perceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

1.42 raam- en straatprostitutie:
een vorm van prostitutie waarbij door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie worden bewogen, uitgenodigd, dan wel aangelokt;

1.43 recreatie- of pleziervaartuig:
elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd voor recreatiedoeleinden;

1.44 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;

1.45 sekswinkel:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

1.46 stacaravan:
een caravan, die als gebouw valt aan te merken, maar waarvoor ingevolge het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;

1.47 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.;

1.48 voorgevel:
de gevel van een gebouw die is aangeduid met de aanduiding 'gevellijn';

1.49 vrije beroepsuitoefening in woningen:
een dienstverlenend beroep, dat in een woning of bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.50 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:
Wet van 6 november 2008, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze wet luidt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.51 wonen:
het gehuisvest zijn in een woning;

1.52 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

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 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;

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 vloeroppervlakte van woningen:

de oppervlakte van de voor bewoning bestemde vertrekken van een woning, waaronder mede worden verstaan keukens en slaapvertrekken. Niet meegerekend worden gangen, toiletten, bad- en doucheruimten, alsmede ingebouwde bergingen en vlieringen, die gebruikt worden als berging.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

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;

met de daarbij behorende:

i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud of het herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden en agrarisch medegebruik;

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens;
b. het gebruik als opslag-, stort- of bergplaats van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
c. het gebruik ten behoeve van het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het gebruik ten behoeve van het aanbrengen of aanleggen van kaden of aanlegplaatsen;
e. het gebruik ten behoeve van het bebossen van gronden;
f. het gebruik van kunstmest en chemische bestrijdingsmiddelen;
g. het scheuren van grasland;
h. het beproeven van (model)vlieg-, vaar- en voertuigen;
i. het gebruik als volkstuinen;
j. het verrichten van onderzoeks -en exploitatieboringen voor de winning van delfstoffen en ander bodemmateriaal;
k. het gebruik als sport-, wedstrijd- of speelterrein.
l. het gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden, behoudens het gebruik als grasland en de uitoefening van de griend-, riet- en biezencultuur indien en voor zover zodanig gebruik respectievelijk uitoefening reeds plaats vond op het moment van het van kracht worden van dit plan.

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

4.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, 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 graven, vergraven of dichten van waterlopen en het maken van dammen;

b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, met dien verstande, dat geen aanlegvergunning is vereist voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaande bodemgebruik; geen vergunning is nodig voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het houtgewas, als bedoeld in artikel 15 lid 2 van de Boswet, en indien een beschikking aanwezig is in de zin van artikel 13 van de Boswet;
c. het aanleggen van wegen, paden, parkeergelegenheid of andere oppervlakteverhardingen;
d. het veroorzaken van ontploffingen in en op de grond;
e. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
f. het aanbrengen van voorzieningen voor recreatief medegebruik buiten de recreatieve routes;
g. het afgraven, ophogen en integraal egaliseren van gronden;
h. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen en overige beplantingen;
i. het verwijderen van rietkragen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
b. het normale onderhoud en beheer betreffen;
c. benodigd zijn ter uitvoering en instandhouding van het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2.

4.4.3 Toetsingscriterium omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als door de in lid 4.4.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden van de gronden niet onevenredig worden of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet worden of niet kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

met daarbij behorend:

b. bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Bijgebouwen';
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

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

a. bijgebouwen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” met inachtneming van de volgende regels:
    1. de goothoogte en bouwhoogte van een bijgebouw niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 4,5 m;
    2. de bijgebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 15° en niet meer dan 30°;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van:
    1. erf- of terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m mag bedragen;
    2. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 onder b tot een bouwhoogte van niet meer dan 6 m mits daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het open karakter van het landschap, geen bezwaar bestaat uit het oogpunt van verkeersveiligheid.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

c. bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'
d. rijwegen;
e. voet- en fietspaden;
f. ruiterpaden;
g. parkeerplaatsen;
h. bermen;
i. kaden;
j. straatmeubilair;
k. bruggen, duikers en dammen;
l. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bijgebouwen

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

a. bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'Bijgebouwen';
b. de goothoogte en bouwhoogte van een bijgebouw niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 5,5 m;
c. de bijgebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet meer mag bedragen dan 15° en niet meer dan 30°;

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. de waterhuishouding en het verkeer in en over het water noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van water - duiker' een dam en duiker ter ontsluiting van de aangrenzende woonerven;
d. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald dat:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen mag dan 3 m, gemeten ten opzichte van de bouwhoogte van de aangrenzende oever, met dien verstande dat uitsluitend bij recreatieve routes de onderdoorgang van bruggen ten opzichte van het waterpeil niet minder mag bedragen dan 1,5 m;

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van bepaalde in 7.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het scheepvaartverkeer, tot een bouwhoogte van 10 m.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik als ligplaats voor woonschepen (buiten de aanduidingvlakken) of recreatie- of pleziervaartuigen, met dien verstande dat kleine vaartuigen met een lengte van minder dan 5 m, die zijn afgemeerd grenzend aan een erf waarop een woning is gerealiseerd, wel zijn toegestaan.

7.4.2 Afmeerplaatsen

Afmeerplaatsen zijn toegestaan voor zover grenzend aan openbaar gebied.

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

7.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 7.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werkzaamheden, met uitzondering van normale werkzaamheden, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het graven, vergraven of dichten van waterlopen en het maken van dammen;
b. het verwijderen van rietkragen;
c. het aanbrengen van voorzieningen bij afmeerplaatsen ten behoeve van dagrecreatie in het kader van het aanleggen van recreatieve routes en bijbehorende voorzieningen;
d. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen en beplantingen.

7.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 7.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
b. het normale onderhoud en beheer betreffen;
c. benodigd zijn ter uitvoering en instandhouding van het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2.

7.5.3 Toetsingscriterium omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als door de in lid 7.5.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet worden of niet kunnen worden verkleind.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;

met de daarbij behorende:

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen wordt bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - natuuroever' mogen geen bouwwerken ten behoeve van de in artikel 8.1 opgenomen bestemmingen worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van vlonders of steigers tot een maximale breedte van 4 meter.

8.2.2 Woningen

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

a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
b. het aantal woningen bedraagt maximaal 44 woningen, met dien verstande dat nadat woningen met vergunning zijn gebouwd het aanwezige aantal per bouwvlak het maximum aantal woningen per bouwvlak bedraagt;
c. de afstand tussen vrijstaande woningen bedraagt minimaal 1 meter;
d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
e. de woning dient van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 35° en niet meer dan 60°, met uitzondering van gebroken kappen (mansardekappen) waarvan het eerste dakvlak vanaf de goot een helling mag hebben van maximaal 70° en het aansluitende dakvlak een helling mag hebben van maximaal 50°;
f. de diepte van een woning niet meer mag bedragen van 15 m;
g. de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan 715 m^3;
h. de nokrichting of, indien geen sprake is van een noklijn, de hoofdrichting van de dakvlakken dient haaks op of evenwijdig aan de weg geprojecteerd te worden;
i. ter plaatse van de aanduiding 'stolpboerderij' een stolpboerderij gebouwd mag worden. Indien voor deze bouwstijl wordt gekozen gelden in afwijking van het bepaalde in deze paragraaf de volgende criteria:
    1. goothoogte maximaal 3 meter;
    2. nokhoogte maximaal 15 meter;
    3. minimale oppervlakte van 12 x 12 m^2;
    4. maximale inhoud van 1.500 m^3.
j. ter plaatse van de aanduiding 'stolpboerderij' mag eveneens een silowoning of kapschuurwoning gebouwd worden. Indien voor deze bouwstijl wordt gekozen gelden in afwijking van het bepaalde in deze paragraaf de volgende criteria:
    1. goothoogte maximaal 6 meter;
k. Nadat de woning gerealiseerd is:

1. geldt vanaf dat moment als maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw de op dat moment aanwezige goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat:
   - Indien een woning nog niet is gebouwd, maar wel is vergund, vanaf het moment van vergunningverlening de daarin opgenomen goot- en bouwhoogte geldt;
   - Indien een woning wordt gesloopt en wordt nieuw gebouwd ook de daarvoor gerealiseerde goot- en bouwhoogte geldt;
2. is het bouwen van nieuwe vergunningplichtige aan- en uitbouwen niet toegestaan.

8.2.3 Bijgebouwen

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

a. bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning of het denkbeeldig verlengde daarvan gebouwd te worden;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'Bijgebouwen' bijgebouwen worden gebouwd;
c. 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;
d. 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;
e. 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;
f. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen bij rug-aan-rugwoningen, beneden-bovenwoningen en geschakelde woningen niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;
g. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
h. de bijgebouwen bij rug-aan-rugwoningen, beneden-bovenwoningen en geschakelde woningen plat dienen te worden afgedekt of van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 15° en niet meer dan 30°;
i. de bijgebouwen bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen dienen te worden afgedekt:
   1. met een kap, waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 30° en niet meer dan 60°
   2. of lessenaarsdak, waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 30° en niet meer dan 60°

8.2.4 Dakkapellen

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

a. een dakkapel in het voordakvlak is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. maximaal 2,40 m breedt;
   2. maximaal één dakkapel in het dakvlak;
   3. de onderzijde wordt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m boven de dakvoet geplaatst;
   4. de bovenzijde wordt minimaal 0,5 m onder de daknok geplaatst;
   5. de zijkanten worden minimaal 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak geplaatst;
b. een dakkapel in het naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak is toegestaan onder de volgende voorwaarden;
   1. maximaal 2.40 m breedt;

2. niet breder dan 50% van het dakvlak;
3. minimaal 1,2 m uit de voor- en achterkant van het dakvlak;

c. de voorwaarden zoals gesteld in lid a en b gelden niet voor dakkapellen die meegenomen zijn in het architectonisch ontwerp van een woning;

8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;

8.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. artikel 8.2.2 onder e voor een dakhelling van niet meer en niet minder dan respectievelijk 80° en 20°;
b. artikel 8.2.2 onder e voor het plat afdekken van woningen of delen ervan;
c. artikel 8.2.2 onder i voor een goothoogte van maximaal 7 meter indien de bebouwing wordt gerealiseerd in de vorm van een silo of kapschuur;
d. artikel 8.2.2 onder g voor een inhoud van 820 m^3 indien de bebouwing wordt gerealiseerd in de vorm van een kapschuur;
e. artikel 8.2.3 onder c, d en e, voor het bebouwen van een grotere oppervlakte met bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 150 m^2, onverminderd het bepaalde in artikel 8.3 onder c sub 2;
    2. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 1/3 van het achtererfgebied, onverminderd het bepaalde in artikel 8.3 onder c sub 1;
    3. mits daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het open landschap en de doorzichten naar het open landschap;
    4. sub f, g en h van artikel 8.2.3 zijn van overeenkomstige toepassing;
f. artikel 8.2.3 onder g voor een dakhelling van niet meer en niet minder dan respectievelijk 80° en 20°;
g. artikel 8.2.5 onder a tot een hoogte van niet meer dan 6 m, met uitzondering van erfafscheidingen, mits daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het open karakter van het landschap.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag-, los- of laadplaats voor handelsdoeleinden;
b. het bedrijfsmatig beoefenen of laten beoefenen van de ruiter-, zwem- of tennissport, dan wel het bedrijfsmatig exploiteren of laten exploiteren van zwembaden en sauna's;
c. het gebruik ten behoeve van het aanbrengen of aanleggen van kaden, aanlegplaatsen of steigers, ten behoeve van recreatie- en pleziervaartuigen, met dien verstande dat kleine vaartuigen met een lengte van minder dan 5 m, die zijn afgemeerd grenzend aan een erf waarop een woning is gerealiseerd, wel zijn toegestaan;
d. het gebruik van gebouwen als recreatieve nachtverblijfsruimte;
e. het bedrijfsmatig stallen of laten stallen van (klein) vee zoals schapen, geiten en varkens;
f. de aanleg en het gebruik van buitenbakken ten behoeve van de paardensport.

8.4.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

a. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijgebouwen, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt, met een maximum van 50 m^2;
b. er alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet omgevingsvergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in categorie 1 (niet zijnde risicovolle bedrijven) uit de bij deze regels behorende Bijlage 1 "Staat van Bedrijfsactiviteiten" of die activiteiten die in zijn geheel niet meldingsplichtig zijn;
c. geen horeca- en/of detailhandels activiteiten worden uitgeoefend;
d. de beroepsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
e. geen personeel werkzaam is, met uitzondering van huis- en tandartspraktijken;
f. op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is;
g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan;
h. het gebruik naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling -naar het oordeel van burgemeester en wethouders- past in de woonomgeving.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

a. artikel 8.4.1 onder d 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.

Artikel 9 Leiding - Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Leiding - Water’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding, met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

a. In afwijking van het bepaalde voor de onderliggende hoofdbestemming mag, binnen een afstand van 5 m ter weerszijden van de leiding, niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de leiding, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.
a. Gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2, voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende hoofdbestemming, mits:

a. vooraf toestemming is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een verboden gebruik van deze gronden wordt in ieder geval gerekend:

a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en
c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
d. het indrijven van voorwerpen in de grond.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 9.4 en daarin genoemde activiteiten, mits:

a. vooraf toestemming is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding.

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

9.6.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in eerste lid bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zijnde:

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 evenals 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.
i. het belemmeren van de leidingstrook zodat deze niet meer bereikbaar is voor beheer en onderhoud;

9.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 9.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
b. het normale onderhoud en beheer betreffen;
c. benodigd zijn ter uitvoering en instandhouding van het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

Voor de in artikel 10.2 bedoelde gronden geldt dat geen bouwwerken mogen worden gebouwd voor zover het bouwwerken betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,40 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van bepaalde in artikel 10.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen, die niet voldoen aan de in artikel 10.2 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.

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

10.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 10.2 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;
i. voor zover het werkzaamheden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,40 m.

10.4.2 Uitzonderingen

De in artikel 10.4.1 vervatte vereisten 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.

10.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 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 11 Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' (een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid).

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mag niet worden gebouwd.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan op grond van artikel 3.6, lid 1, onder d. van de Wet ruimtelijke ordening nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van het UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 en toestaan dat ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. daardoor de kernkwaliteiten, zoals bepaald in artikel 11.2.1 niet worden geschaad;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de provincie.

11.4.2 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de in artikel 11.1 bedoelde gronden of de eveneens voorkomende bestemming kan worden geweigerd indien door de bouwwerken of bouwwerkzaamheden, het belang van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' onevenredig wordt geschaad.

11.4.3 Onderzoeksplicht

Burgemeester en wethouders dienen voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de in artikel 11.1 bedoelde gronden of de eveneens voorkomende bestemming advies in te winnen bij de provincie.

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

11.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
b. het bebossen en beplanten van gronden

11.5.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud van paden, water, tuinen en groenvoorzieningen betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

11.5.3 Weigering

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van het werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Parkeren

a. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geldt dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze in stand moeten worden gelaten. Hiervoor wordt getoetst aan het ten tijde van de vergunningaanvraag geldende gemeentelijk parkeerbeleid.
b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en worden toegestaan dat in minder parkeerplaatsen wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

13.2 Bestaande situatie

a. 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:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

a. onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen of onbebouwde gronden als seksinrichting.
b. voorts wordt onder strijdig gebruik verstaan de gronden ten behoeve van bebossing te gebruiken of te laten gebruiken.
c. het is verboden te kamperen op de in dit plan begrepen gronden, tenzij anders in de regels is aangegeven.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 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 en bouwhoogte en voorgevelbreedte van de woonhuizen met niet meer dan 60 cm;

15.2 Voorwaarden

De afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 15.1 mogen uitsluitend worden toegepast indien de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van deze gronden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Bestemmings- en bouwgrens

16.1.1 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingen en bouwgrenzen wijzigen, met inachtneming van hetgeen hieronder is bepaald.
b. De wijziging mag alleen gronden betreffen welke het eigendom van de gemeente zijn, dan wel gronden, waarvan de eigenaar of een ander zakelijk gerechtigde om een wijziging heeft verzocht.

16.1.2 Grenzen wijzigingsbevoegdheid

In de wijziging mag/mogen:

a. de bestemmingsgrens en/of de bouwgrens met niet meer dan respectievelijk 10 m en 5 m veranderd worden;
b. de afstand van de naar de weg toegekeerde bouwgrens tot de bestemming 'Verkeer' (Artikel 6) niet wordt verkleind;
c. de ligging van de overige wegen met niet meer dan 5% wordt gewijzigd.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Andere wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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 bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of worden veranderd;
   b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of worden veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het college kan eenmalig in afwijking van het vermelde in lid 18.1 sub 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 18.1 sub 1 met maximaal 10%.
3. Het bepaalde in lid 18.1 sub 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.2 sub 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.2 sub 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in lid 18.2 sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bufferwoningen Kwadijk van de gemeente Edam-Volendam.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan