

Regels bestemmingsplan “Oorgat 3 Edam”

Plan identificatie: NL.IMRO.0385.bpOorgat3Edam-vg01

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Tuin:	10
Artikel 4 Water:	12
Artikel 5 Wonen:	13
Artikel 6 Waarde - Archeologie:	16
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering:	18
3 Algemene regels	19
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9 Algemene bouwregels	20
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 13 Overige regels	25
4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 14 Overgangsrecht	26
Artikel 15 Slotregel	27

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Oorgat 3 van de gemeente Edam-Volendam;

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0385.bpOorgat3Edam-vg01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 Verbeelding:

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

1.4 Aanduiding:

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

1.5 Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 Aan-huis-verbonden bedrijf:

Het verlenen van diensten of het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden. Hieronder mede begrepen consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

1.7 Aan-huis-verbonden beroep:

De uitoefening van een (vrij) beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, waaronder niet begrepen de uitoefening van horeca en detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

1.8 Achtererfgebied:

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

1.9 Antenne-installatie:

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

1.10 Bebouwing:

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

1.11 Bebouwingspercentage:

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

1.12 Bestaand:

- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.13 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.14 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 Bijbehorende bouwwerken:

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

1.16 Botenhuis:

Een gebouw al dan niet geheel of gedeeltelijk gebouwd over het water en bereikbaar van het te bevaren water, dat dient voor overdekt onderbrengen van één of meer boten.

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 Bouwlaag:

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

1.20 Bouwperceel:

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

1.21 Bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel;

1.22 Bouwvlak:

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

1.23 Bouwvlakgrens:

De grens van een bouwvlak;

1.24 Bouwwerk:

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

1.25 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten:

Het bedrijfsmatig verrichten van diensten gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.26 Consumentenvuurwerk:

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.27 Cultureel erfgoed:

Alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren;

1.28 Cultuurhistorisch waarde:

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

1.29 Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling voor de verkoop, het verkopen en leveren van goederen en diensten voor eindgebruikers;

1.30 Dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.31 Erf:

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

1.32 Evenementen:

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

1.33 Gebouw:

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

1.34 Hoofdgebouw:

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

1.35 Horecabedrijf:

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.36 Kantoor:

Voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.37 Maaiveld:

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

1.38 Maatschappelijke voorzieningen:

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

1.39 Nutsvoorzieningen:

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

1.40 Ondergronds bouwen:

Bouwen onder het maaiveld met minimaal 0,35 m;

1.41 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;

1.43 Seksinrichting:

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch -en pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf of een

1.43 Woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.3 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 De breedte en diepte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren.

2.7 De bouwhoogte van een antenne-installatie:

1. ingeval van een vrijstaande antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de antenne-installatie;
2. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde antenne-installatie: het hoogste punt van de antenne-installatie;

2.8 De bouwhoogte van balkon- en dakterrashekken:

Tussen het hoogste punt van het balkon- respectievelijk het dakterrashek en de bovenkant van 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, antenne of naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen en de plaats van het dak waar dit bouwwerk is aangebracht.

2.10 Het peil:

- a. voor het hoofdgebouw binnen een bouwvlak: de hoogte van de weg ter plaatse van het bouwvlak;
- b. voor een bouwwerk binnen en buiten het bouwvlak gebouwd aan het hoofdgebouw: de hoogte van de weg ter plaatse van het bouwvlak;
- c. overige bouwwerken die vrijstaand zijn gebouwd: de gemiddelde hoogte van het terrein zoals dit ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan aanwezig was ter plaatse van het bouwwerk.

2.11 De vloeroppervlakte:

de gebruiks vloeroppervlakte volgens NEN 2580

2.12 Uitzondering

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbij behorende,
- b. erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van het kadastrale perceel EDM00-B-1212 mag niet worden gebouwd;
- b. erf- of terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. erf- of terreinafscheidingen binnen 2 m vanaf de waterkant, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d. balkon- en dakterrashekken, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,2 m;
- e. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 onder a voor het bouwen van erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de verkeersveiligheid er niet door wordt verminderd, en
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden beperkt, en
- c. het straatbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast.

3.4.1 Afwijken erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a voor het bouwen van erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de verkeersveiligheid er niet door wordt verminderd, en
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden beperkt, en

- c. het straatbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast.

3.4.2 Afwijken bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het realiseren van een bijgebouw ten dienste van het wonen met een maximale oppervlakte van 50m² en een maximale hoogte van 5 m, mits:

- a. de verkeersveiligheid er niet door wordt verminderd, en
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden beperkt, en
- c. het straatbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Opslag anders dan ten behoeve van normaal tuinonderhoud is niet toegestaan.

Artikel 4 Water:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen en waterpartijen;
- b. verkeer te water;
- c. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oevers;
- e. een botenhuis, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - botenhuis';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'provinciaal monument', mede voor een provinciaal monument;

met daaraan ondergeschikt,

- g. wegen en paden;
- h. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende,

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, steigers, keermuren voor waterbeheersing en duikers.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van het botenhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - botenhuis';
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de goot- en bouwhoogte van het botenhuis mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - botenhuis' aangegeven goot- en bouwhoogte;

4.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 5 Wonen:

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met de bijbehorende:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen:

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

5.2.2 Bouwregels voor gebouwen:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een maximum bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal dat aanwezig was op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan of wanneer het een bouwvlak betreft waar nog geen woning aanwezig was mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. dakkapellen op hoofdgebouwen mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. voor dakkapellen in het voor dakvlak, geldt dat:
 - a. de breedte van de dakkapel ten hoogste 2,4 m, of in geval de gevelbreedte meer is dan 6 m, ten hoogste 40% van het dakvlak mag bedragen;
 - b. de dakkapel ten minste 0,5 m uit de zijkant van het dakvlak dient te blijven.
 - 2. voor dakkapellen in een naar het openbaar gebied gekeerd zijdakvlak geldt dat:
 - a. de breedte van 1 of meer dakkapellen ten hoogste 40% van het dakvlak mag bedragen;
 - b. de breedte per dakkapel maximaal 2,4 m mag bedragen;
 - c. de dakkapel ten minste 1,2 m uit zowel de voorkant als uit de achterkant van het dakvlak dient te blijven.
 - 3. voor dakkapellen in een niet naar het openbaar gebied gekeerd zijdakvlak geldt dat:

- a. de dakkapel ten minste 0,5 m uit de achterkant van het dakvlak dient te blijven;
 - b. de dakkapel ten minste 1,2 m uit zowel de voorkant als uit de achterkant van het dakvlak dient te blijven.
- 4. voor dakkapellen in het achter dakvlak geldt dat zij ten minste 0,5 m uit de zijkant van het dakvlak dienen te blijven.
- f. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de grenzen van het bouwvlak;
- g. ondergronds bouwen mag in één bouwlaag tot een maximale diepte van 3,5 m.

5.2.3 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak:

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op het achtererfgebied;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de 3 m;
- c. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de dakhelling van aangebouwde bijbehorende bouwwerken dient gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw, tenzij het aangebouwde bijbehorende bouwwerk plat of met een kap van minder dan 30 graden is afgedekt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied met een maximum van 50 m².

5.2.4 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

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

- a. 2 m voor erfafscheidingen;
- b. 2 m voor tuinmeubilair;
- c. 5 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- d. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
- e. 15 m voor vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast;
- f. 1,2 m voor balkon- en dakterrasafscheiding;
- g. 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1. genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- 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 bepalingen:
 - 1. de vloeroppervlakte voor aan-huis-verbonden beroepen in de woning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20m²;
 - 2. horeca- en detailhandelsactiviteiten 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;
 - 3. 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;
 - 4. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.4 voor:

- a. de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de vloeroppervlak van een aan-huis-verbonden bedrijf in de woning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20m²;
 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- en 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;
 5. 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;
 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. bedrijfsactiviteiten die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wabo of andere milieuwetgeving zijn niet toegestaan;
 8. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
 9. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.
- b. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen tot een maximale vloeroppervlak van 35m², met inachtneming van de volgende bepalingen:
 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- en detailhandelsactiviteiten 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;
 4. 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;
 5. 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;
 6. het gebruik dient vanuit milieuhygienisch oogpunt inpasbaar te zijn;
 7. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
 8. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 6 Waarde - Archeologie:

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 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;

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen:

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 6.2 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.

6.3.2 Voorwaarden:

Aan de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels ingevolge lid 6.3.1 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.

6.3.3 Toetingscriteria:

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

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

6.4.1 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 m;
- 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 heiverken 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.

6.4.2 Uitzondering:

Het in lid 6.4.1 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;

6.4.3 Toetsingscriteria:

- a. De in lid 6.4.1 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 6.4.1 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.

6.5 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 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing;

Artikel 9 Algemene bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde in de planregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen zijn plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, luchtbehandelingskasten, liftkokers, lichtkappen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen toegestaan tot ten hoogste 2 m ten opzichte van de voor het betreffende perceel geldende maatvoering;
- b. In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak is het toegestaan de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde te overschrijden door:
 - 1. plinten, pilasters, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, mits de bouwgrens met niet meer dan 0,70 m wordt overschreden;
 - 3. kozijnen, mits de bouwgrens met niet meer dan 0,25m wordt overschreden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik:

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

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

10.2 Uitzondering:

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt niet gerekend:

- a. het tijdelijk, al dan niet periodiek gebruik van de gronden voor evenementen;
- b. het gebruik of laten gebruiken 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 voor zover die gerelateerd zijn aan een detailhandelfunctie, zijn gelijk aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
 3. de toegang tot de horeca-activiteit is dezelfde toegang van de hoofdactiviteit. Er is dus geen aparte ingang voor het horecagedeelte;
 4. de ondersteunende horecavoorziening 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;
 5. loketverkoop aan de straat van dranken en/of etenswaren of verkoop daarvan in de inrichting in open verbinding met de straat is niet toegestaan.

10.3 Parkeerregels:

10.3.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren:

- a. Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of wijzigen van het gebruik voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de minimale parkeerkencijfers van de bandbreedte voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren – Parkeerkencijfers 2018' of diens opvolger.
- 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.

10.3.2 Verboden werken en werkzaamheden:

- 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.

10.3.3 Wijzigingsbevoegdheid:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd lid 10.3.1 te wijzigen indien de gemeenteraad een eigen gemeentelijke parkeernormering vaststelt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken - afwijken van de bepalingen in het plan voor:

- a. afwijkingen van maten met ten hoogste 10%, voor zover zulks van belang is voor de technische realisering van bouwwerken in aansluiting op bestaande bouwwerken;
- b. 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 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het is niet toegestaan af te wijken van de bouwregels ingevolge lid a en b, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 13 Overige regels

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken:

14.1.1 Algemeen:

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

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

14.1.2 Afwijking:

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 met maximaal 10%;

14.1.3 Uitzondering:

Lid 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

14.2 Overgangsrecht gebruik:

14.2.1 Algemeen:

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

14.2.2 Strijdig gebruik:

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

14.2.3 Onderbroken gebruik:

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

14.2.4 Uitzondering:

Lid 14.2.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

14.3 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Oorgat 3 te Edam

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering

De burgemeester, de gemeentesecretaris

.....

.....