

Bestemmingsplan

**Gedeeltelijke herziening Oude Kom
Volendam
Perceel Noordeinde**

COLOFON

gemeente Edam–Volendam
Datum: 27 mei 2015

Auteurs: mw. S. Vink (gemeente Edam-Volendam)
 mw. S. Hoekstra (Lodewijck Groep)

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
--------------------	------------------	----------

1.1	Aanleiding en doel	5
-----	--------------------	---

1.2	Plangebied	5
-----	------------	---

1.3	Opzet toelichting	6
-----	-------------------	---

Hoofdstuk 2	Gedeeltelijke herziening	7
--------------------	---------------------------------	----------

2.1	Achtergronden aanwijzing en uitspraak	7
-----	---------------------------------------	---

2.2	Gevolgen uitspraak en belangenafweging	7
-----	--	---

Hoofdstuk 3	Planaspecten	9
--------------------	---------------------	----------

Hoofdstuk 4	Economische uitvoerbaarheid	10
--------------------	------------------------------------	-----------

Hoofdstuk 5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
--------------------	---	-----------

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Uitspraak ABRVS
------------------	-----------------

Bijlage 2	Nadere aanvulling/toelichting van MSP op cultuurhistorisch rapport d.d. 11-10-2012
------------------	---

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan "Oude Kom Volendam 2012" is op 17 oktober 2013 door de raad gewijzigd vastgesteld.

Vervolgens is door een aantal belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "de Afdeling").

Naar aanleiding hiervan heeft de Afdeling op 29 april 2015, onder nr. 201400338/1/R1, uitspraak gedaan. Voor deze uitspraak wordt korthedshalve verder verwezen naar bijlage 1 van deze plantoelichting.

De uitgangspunten van het plan voor het huidige gemeentelijke monumentenbeleid zijn overeind gebleven en het merendeel van de beroepsgronden is verworpen. Daarmee is het plan voor het overgrote deel in stand gebleven en inmiddels onherroepelijk in werking getreden.

Voor wat het onderdeel betreft dat betrekking heeft op het perceel Noordeinde 26, 27 en 29 is echter geoordeeld, dat het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan "Oude Kom Volendam 2012", voor vernietiging in aanmerking is gekomen, voor zover de planregeling betrekking had op de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – karakteristiek waardevol bouwwerk".

In dezelfde uitspraak heeft de Afdeling de gemeenteraad opgedragen om binnen zestien weken, met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen, een nieuw vaststellingsbesluit te nemen ten aanzien van het vernietigde onderdeel voor het perceel Noordeinde 26, 27 en 29.

Bovendien heeft de Afdeling voor dit perceel een voorlopige voorziening getroffen, die inhoudt dat de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend bouwwerk" blijft gelden tot het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe besluit.

Met deze zeer beperkte herziening wordt uitvoering gegeven aan voornoemde uitspraak van de Afdeling.

1.2 Plangebied

Het vernietigde onderdeel heeft betrekking op drie percelen binnen het bestemmingsplan "Oude Kom Volendam 2012" (hierna: "moederplan"), zijnde Noordeinde 26, 27 en 29. Doordat het perceel Noordeinde 28 tevens onderdeel is van dit cluster woningen, wat tevens in zijn geheel als gemeentelijk monument is aangewezen, is er voor gekozen om het moederplan voor deze vier percelen te herzien.

Het onderdeel van onderhavige gedeeltelijke herziening wordt in het vervolg van deze toelichting nader beschreven.

1.3 Opzet toelichting

Onderhavige, “Gedeeltelijke herziening Oude Kom Volendam, perceel Noordeinde” bevat zoals gezegd de reparatie van het vernietigde onderdeel van het moederplan.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 geeft een korte inleiding waarin de aanleiding van het plan en het doel staat beschreven. Vervolgens wordt aangegeven op welk gebied deze gedeeltelijke herziening van toepassing is. In hoofdstuk 2 worden de achtergronden geschetst van de aanwijzing tot gemeentelijk monument en wordt nader ingegaan op de uitspraak van de Afdeling. Aansluitend worden de gevolgen van deze uitspraak besproken. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de planaspecten, te weten de verbeelding, de regels en de toelichting. In hoofdstuk 4 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod en ten slotte in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Gedeeltelijke herziening

2.1 Achtergronden aanwijzing en uitspraak

Het moederplan voorziet in een actuele juridisch-planologisch regeling voor de oude kom van Volendam en vormt mede het instrument om de (gemeentelijke) monumenten en beeldbepalende panden te beschermen. Daartoe is aan diverse panden de dubbelbestemming “Waarde – Edams-Volendams Erfgoed” en een specifieke bouwaanduiding toegekend.

Ter plaatse van het perceel Noordeinde 26, 27, 28 en 29 bevindt zich een viertal authentieke woningen in specifiek Volendamse bouwstijl. Bij de uitvoering van de systematiek om het bestemmingsplan als instrument te gebruiken om (gemeentelijke) monumenten en beeldbepalende panden daadwerkelijk te beschermen, is een cultuurhistorische waardebeschrijving van deze woningen opgesteld.

Uit dit cultuurhistorisch rapport blijkt dat deze woningen tezamen een hoge cultuurhistorische waarde bezitten. Gelet hierop is in het moederplan voor het perceel Noordeinde 26, 27, 28 en 29 op de verbeelding de dubbelbestemming “Waarde - Edams-Volendams erfgoed” met de nadere aanduiding “specifieke bouwaanduiding - karakteristiek waardevol bouwwerk” opgenomen.

In de planregels is vervolgens nader invulling gegeven aan de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden, waarbij behoud voorop staat. In de regeling wordt ook verwezen naar het cultuurhistorisch rapport, waarmee de gekozen bescherming uit cultuurhistorisch oogpunt nader is gemotiveerd en toegelicht.

Als onderdeel van de beroepsgronden is aangegeven dat niet gekeken is naar de totale monumentwaardigheid van de woningen, geen sprake is van karakteristieke waardevolle bouwwerken, ontbreekt in het bijzonder een hoge cultuurhistorische en/of architectonische waarde van het exterieur van de woningen en wordt een onevenredig groot belang gehecht aan het feit dat het om kleine benedendijkse woningen in een oorspronkelijke situering gaat. In dit kader zou sprake zijn van een dubbeltelling op verschillende onderdelen.

In hetgeen is aangevoerd heeft de Afdeling aanleiding gezien om het vaststellingbesluit van het moederplan, voor zover dat ziet op de vaststelling van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – karakteristiek waardevol bouwwerk” voor de woningen Noordeinde 26, 27 en 29 te vernietigen, wegens strijdigheid met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

In het verlengde hiervan heeft de Afdeling de gemeenteraad opgedragen om binnen zestien weken na de verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw plan vast te stellen voor het vernietigde plandeel. Voorts heeft de Afdeling aangegeven dat het door de raad te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb behoeft te worden voorbereid.

2.2 Gevolgen uitspraak en belangenafweging

Naar aanleiding van de beroepen heeft de raad door adviesbureau ARCX monumentenzorg en cultuurhistorie nader onderzoek verricht naar de puntentelling. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het rapport van 29 april 2014. Dit rapport is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

De conclusie van dit rapport is dat het aantal punten voor de cultuurhistorische waardering volgens het puntensysteem van de erfgoedverordening voor de panden Noordeinde 26, 27, 28 en 29 lager uitkomt, waarmee de status zou moeten wijzigen naar een zogenoemd beeldbepalend bouwwerk.

Bij brief van 1 juli 2014 heeft de Afdeling de StAB verzocht een onderzoek in te stellen en de bevindingen kenbaar te maken in een schriftelijk verslag. Dit deskundige rapport is als bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

In het deskundige rapport staat dat de vier woningen aan het Noordeinde 26, 27, 28 en 29 een ensemble vormen dat een herinnering is aan de stedenbouwkundige structuur aan het Noordeinde met kleine woningen onder aan de dijk en een pad vanuit de dijk ter ontsluiting van de achterliggende woningen. Volgens de StAB zijn de vier woningen in het rapport van MSP niet apart gewaardeerd maar als collectief, omdat deze als complex zijn gebouwd en vanuit stedenbouwkundig oogpunt als een geheel te beschouwen zijn. De samenhang strekt zich ook uit naar het oorspronkelijke gebruik. Het gaat om een ensemble van gelijkgeschakelde arbeiderswoningen dat als zodanig te beschouwen is als een soort vroegtijdige, elementaire vorm van een volkswijkje. Gezien het feit dat de bebouwing lang het Noordeinde, evenals in de rest van de oude kern van Volendam, voor het grootste deel uit niet-historische (maar vaak wel historiserende) bebouwing bestaat, is het ensemble als uniek te beschouwen, aldus het deskundige rapport.

In het deskundige rapport is voorts de rapporten van MSP, ME2 (rapport bezwaarmakers) en ARCX vergeleken en beoordeeld. De conclusie daarvan is dat de toelichting op de puntentoekenning bij enkele onderdelen van de waardering van MSP beperkt is en dat de vragen door ME2 op enkele onderdelen onjuist worden geïnterpreteerd. Het rapport van ARCX (bijlage 1) geeft volgens het deskundige rapport het best de cultuurhistorische waardering van de woningen weer, omdat dit rapport de woningen in de juiste lokale historische context plaatst. Op basis hiervan moeten de panden worden aangemerkt als beeldbepalend bouwwerk, aldus het deskundige rapport.

Hoofdstuk 3 Planaspecten

Met de onderhavige 'Gedeeltelijke herziening Oude Kom Volendam, perceel Noordeinde' is uitsluitend de aanpassing en reparatie beoogd van een deel van de verbeelding en regels van het moederplan, te weten het bestemmingsplan 'Oude Kom Volendam 2012'.

Verbeelding

De verbeelding omvat uitsluitend het perceel Noordeinde 26, 27, 28 en 29 te Volendam en voldoet aan de digitale verplichting conform de RO Standaarden.

Regels

Zoals reeds gesteld, beoogt dit plan een reparatie van het bestemmingsplan 'Oude Kom Volendam 2012'. Om een goed en duidelijk beeld te krijgen van de wijzigingen in onderhavige gedeeltelijke herziening zijn de regels uit het moederplan integraal overgenomen, waarbij de aanpassingen 'geel' gemarkeerd zijn.

Met andere woorden, de in het geel gemarkeerde regels betreffen feitelijk de onderhavige herziening, de overige regels blijven ongewijzigd van kracht.

Geel gemarkeerd zijn de begrippen plan en bestemmingsplan, met de naam van deze gedeeltelijke herziening.

Toelichting

Aangezien onderhavige herziening plaatsvindt naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling heeft dit plan geen gevolgen voor de motivering van de verschillende bestemmingen en de aspecten flora en fauna, archeologie, bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer.

De motivering van deze aspecten is reeds in het moederplan opgenomen en kunnen hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel het “gat” te repareren die in het moederplan is ontstaan door de uitspraak van de Afdeling. De ruimtelijke kaders blijven gelijk aan het op 17 oktober 2013 vastgestelde bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Derhalve is sprake van een economisch uitvoerbaar plan.

Exploitatieplan

Gezien het voorgaande is een exploitatieplan in de zin van de Wro voor het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening Oude Kom Volendam, perceel Noordeinde' niet nodig.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In zijn uitspraak ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde en vijfde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor de vernietigde planonderdelen met inachtneming van de uitspraak een herziening van het plan vast te stellen. De Afdeling draagt de raad van de gemeente Edam-Volendam op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van het plandeel voor het perceel Noordeinde 26, 27 en 29 en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen. Doordat de woningen tezamen met Noordeinde 28 een ensemble vormen is tevens Noordeinde 28 in deze herziening opgenomen.

De Afdeling heeft in zijn uitspraak bepaald dat het voorliggende bestemmingsplan niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb hoeft te worden voorbereid. Er is derhalve geen ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er heeft ook geen overleg plaatsgevonden overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro.

Bijlagen bij de toelichting

Regels

Inhoudsopgave regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 17

Artikel 1	Begrippen	17
Artikel 2	Wijze van meten	26

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 28

Artikel 3	Bedrijf	28
Artikel 4	Gemengd	31
Artikel 5	Groen	34
Artikel 6	Horeca	35
Artikel 7	Maatschappelijk	39
Artikel 8	Recreatie	42
Artikel 9	Tuin	44
Artikel 10	Tuin – Bebouwd	46
Artikel 11	Verkeer	48
Artikel 12	Verkeer – Verblijfsgebied	49
Artikel 13	Water	50
Artikel 14	Wonen	51
Artikel 15	Wonen – Dijkwoning	56
Artikel 16	Wonen – Woongebouw	61

Dubbelbestemmingen 64

Artikel 17	Waarde – Archeologie 1	64
Artikel 18	Waarde – Archeologie 2	67
Artikel 19	Waarde – Edams-Volendams erfgoed	70
Artikel 20	Waterstaat – Waterkering	74

Hoofdstuk 3 Algemene regels 75

Artikel 21	Anti – dubbeltelbepaling	75
Artikel 22	Algemene bouwregels	75
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	76
Artikel 24	Algemene aanduidingsregels	78
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 26	Algemene wijzigingsregels	79

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **80**

Artikel 27	Overgangsrecht	80
Artikel 28	Slotregel	81

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	‘Staat van Horeca-activiteiten’
Bijlage 2	‘Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging’
Bijlage 3	Rapport Cultuurhistorische verkenning, deelrapport 1
Bijlage 4	Rapport Cultuurhistorische verkenning, deelrapport 2
Bijlage 5	Rapport Cultuurhistorische verkenning, deelrapport 3
Bijlage 6	Rapport Cultuurhistorische verkenning, deelrapport 4
Bijlage 7	Rapport ‘Inventarisatie’

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Gedeeltelijke herziening Oude Kom Volendam, perceel Noordeinde" met identificatienummer NL.IMRO.0385.bpGHNoordeinde-vg01 van de gemeente Edam-Volendam;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf:

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;

1.6 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;

1.7 achtererfgebied:

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

1.8 antenne-installatie:

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

1.9 balkon:

Open uitbouw met balustrade aan een verdieping van een gebouw;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bed en breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, welke ondergeschikt is aan de hoofdbestemming.

1.13 bedrijf:

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw, of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één of meer personen, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.15 beeldbepalend bouwwerk

een bouwwerk met een gemiddelde cultuurhistorische en/of architectonische waarde, dat wil zeggen een cultuurhistorische waardestelling met een score van 8 tot en met 13 punten, en waarvan het exterieur van het gebouw/bouwwerk, zoals omschreven in het als bijlage 7 toegevoegde cultuurhistorisch rapport 'Inventarisatie', als gemeentelijk monument bescherming geniet in gevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Edams-Volendams erfgoed';

1.16 bestaand:

a. ten aanzien van bouwwerken:

een bouwwerk, dat:

1. ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of in uitvoering is;
2. na het 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;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk

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 een dak;

1.20 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;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwhistorisch onderzoek:

een onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling van een gebouw of ensemble met een nadruk op de fysieke samenstelling, conform de ‘Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek’ van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;

1.23 bouwlaag:

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, zolder en vliering;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 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;

1.28 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.29 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;

1.30 contra-expertise

een deskundig advies met daarin een afweging van de cultuurhistorische waarde ten opzichte van de bouwtechnische staat van het object, zoals aangegeven in een bouwhistorisch onderzoek;

1.31 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;

1.32 cultuur en ontspanning:

Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, muziekcentra, musea, ateliers, sauna's, galleries en yogastudio's

1.33 cultuurhistorisch attentiegebied:

een gebied gekenmerkt door een ruimtelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarde, zoals omschreven in het als bijlage 3 t/m 6 toegevoegde cultuurhistorisch rapport 'Cultuurhistorische verkenning', en dat bescherming geniet in gevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Edams-Volendams erfgoed';

1.34 cultuurhistorische waarde:

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

1.35 cultuurhistorische waardestelling:

een toegekende samenhangende waardestelling op het gebied van algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, toegekend aan een zaak en/of object en/of gebied vastgelegd in een cultuurhistorisch rapport, met als mogelijke uitkomst na beoordeling:

- a. een bouwwerk met een hoge cultuurhistorische en/of architectonische waarden: een uitkomst c.q. score van 14 tot en met 20 punten;
- b. een bouwwerk met een gemiddelde cultuurhistorische en/of architectonische waarden: een uitkomst c.q. score van 8 tot en met 13 punten;
- c. een bouwwerk met een lage cultuurhistorische en/of architectonische waarden zonder specifieke status: een uitkomst c.q. score van 0 tot en met 7 punten.

1.36 cultuurhistorisch rapport:

onderzoek waarin de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectonische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie zijn geïnventariseerd en vastgelegd en waarvan op basis van het puntensysteem op de onderdelen 7 tot en met 20 van het cultuurhistorisch rapport een score haalbaar is van 0 tot en met 20 punten.

1.37 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;

1.38 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, al dan niet door middel van een baliefunctie, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.39 dijkbeun:

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

1.40 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 voor zover de bestemming deze die inrichting niet verbiedt;

1.41 evenementen:

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

1.42 frans balkon:

Een hekwerk voor een naar binnen draaiend deel, dat tot de vloer loopt, op een verdieping van een gebouw.

1.43 gebouw:

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

1.44 haven:

Een plaats waar in hoofdzaak vaartuigen, al dan niet beroepsmatig een ligplaats kunnen innemen.

1.45 hoofdgebouw:

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

1.46 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, en conform de toegestane categorieën zoals nader omschreven in de in de bijlage opgenomen Staat van horeca-activiteiten;

1.47 karakteristiek waardevol bouwwerk:

een bouwwerk met een hoge cultuurhistorische en/of architectonische waarden, dat wil zeggen een cultuurhistorische waardestelling met een score van 14 tot en met 20 punten, en waarvan het exterieur van het gebouw/bouwwerk, zoals omschreven in het als bijlage 7 toegevoegde rapport 'Inventarisatie', als gemeentelijk monument bescherming geniet in gevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Edams-Volendams erfgoed'

1.48 loggia:

Een buitenruimte welke zich bevindt binnen het gevelvlak van het hoofdgebouw;

1.49 luifel:

een afdak aan een gebouw, al dan niet ondersteund;

1.50 maaiveld:

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

1.51 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.52 nevenactiviteit:

Een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijke, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

1.53 nutsvoorzieningen:

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

1.54 ondergronds bouwen:

bouwen onder het maaiveld met minimaal 0,35 m;

1.55 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) eten- en/of drinkwaren kan consumeren en men daarvoor moet betalen;

1.56 overkapping:

een bijbehorend bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie zonder eigen wanden;

1.57 prostitutiebedrijf:

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

1.58 provinciaal monument:

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

1.59 puntensysteem en maximale score cultuurhistorisch rapport:

Nr	Omschrijving	Toelichting	Maximale score
7	Functie	Van belang vanwege cultuurhistorische aspecten vanwege het (voormalige) gebruik.	1 punt
8	Bouwjaar	Hierbij is gekozen als 'peildatum' objecten vóór of na 1960 (ouder dan 50 jaar of niet).	2 punten
9	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege de architectonische gaafheid van het exterieur.	1 punt
10	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege een bepaalde stijl of bouwtrant.	1 punt
11	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege bijzondere esthetische kwaliteiten (zoals gevelindeling, bijzondere detaillering, materiaal en/of kleurgebruik etc.)	4 punten
12	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege een unieke (bouw)techniek of (bouw)type.	1 punt
13	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege een bekende architect en/of de plaatselijke, regionale en/of landelijke architectuurgeschiedenis.	1 punt
14	Stijl/gaafheid	Van belang vanwege de oorspronkelijkheid of de bijzonderheid van (een onderdeel van) het exterieur.	1 punt
15	Historisch belang	Van belang vanwege het feit dat het object samen met andere delen of objecten (gebouwen, hekwerken, entree, tuin) een karakteristiek historisch complex of historisch stedenbouwkundig structuur vormt.	1 punt
16	Historisch belang	Van belang vanwege het feit dat het object als onderdeel van een historisch gegroeid stedelijk gebied, lint of landelijk gebied daarin beeldbepalend is.	1 punt
17	Historisch belang	Van belang vanwege de bijzondere betekenis van het object voor het aanzien van een streek, stad, dorp of wijk (oriëntatiepunt)	1 punt
18	Historisch	Van belang vanwege het feit dat het object	1 punt

	belang	deel uitmaakt van een gebied met een grote continuïteit, waardoor het historische patroon van verkaveling, wegen en waterlopen goed geconserveerd is gebleven.	
19	Historisch belang	Van belang vanwege de historische herinneringen verbonden aan het object in de ruimste zin van het woord (feiten, gebeurtenissen, eigenaren/bewoners, beroepen etc.)	2 punten
20	Historisch belang	Historisch belang Van belang vanwege een plaatselijke, regionale of landelijke historische ontwikkeling (op sociaal, cultureel, technisch, bestuurlijk, economisch gebied etc.)	2 punten
	Waardestelling gehele object		20 punten

1.60 recreatie:

Bedrijfsmatig uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, sport-, educatie, toerisme of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht worden aangeboden, met de daarbij behorende voorzieningen.

1.61 rijksmonument:

onroerend monument, dat is ingeschreven in de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers;

1.62 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch - en pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

1.63 Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging:

De Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging die als bijlage 2 deel uitmaakt van deze regels.

1.64 Staat van Horeca-activiteiten:

Staat van Horeca-activiteiten die als bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels.

1.65 standplaats ten behoeve van ambulante handel:

verkoopwagen of kraam op de openbare weg van waaruit ondernemers detailhandel bedrijven;

1.66 terras:

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

1.67 verkoopvloeroppervlak:

de oppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.68 waardevol cultuurhistorisch element:

objecten en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, met cultuurhistorische waarde, zoals omschreven in het als bijlage 7 toegevoegde rapport 'Inventarisatie', en die als gemeentelijk monument bescherming genieten in gevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Edams-Volendams erfgoed';

1.69 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.70 werk:

een constructie geen gebouw zijnde;

1.71 woning:

een gebouw bestaande uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

1.72 woongebouw:

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetwijzen

2.1.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.2 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.1.3 de bouwhoogte van balkon- en dakterrashekken

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

2.1.4 de bouwhoogte van schoorstenen, antennes en naar 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;

2.1.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.7 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;

2.1.8 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;

2.1.9 het 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 het 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 maaiveld;

2.1.10 de vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580;

2.2 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 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Gebouwen ten behoeve van:
 1. bedrijven tot en met categorie B uit de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging, met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
 2. een scheepsreparatiebedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepsreparatiebedrijf;
 3. magazijnen en opslagplaatsen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend nutsvoorzieningen;met daarbij behorende,
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. wegen en paden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. laad- en losvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. erven en terreinen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten dienste van het bedrijf;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het bedrijf;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bouwregels voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. hoofdgebouwen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' zijn uitsluitend overkappingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;

3.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. balkons zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een ‘frans balkon’;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. 2 m voor erfafscheidingen;
 2. 5 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 3. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
 4. 6 m voor vlaggenmasten;
 5. 1,2 m voor balkon- en dakterrashekken;
 6. 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 woonsituatie;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 2,5 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- e. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- f. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in lid 3.1 onder a genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 onder a toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 onder a. toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
2. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
3. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
4. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel met daaraan ondergeschikt ondersteunende horeca, verkoop uitsluitend op de eerste bouwlaag, gemeten vanaf peil;
 2. dienstverlening;
 3. Horeca van categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1' en voor zover het gaat om het verstrekken van maaltijden en/of dranken uitsluitend op één bouwlaag, zijnde de eerste bouwlaag, gemeten vanaf het peil;
 4. Horeca tot en met categorie 2a van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2', en voor zover het gaat om het verstrekken van maaltijden en/of dranken uitsluitend op één bouwlaag, zijnde kelderniveau;
 5. wonen, met aan-huis-verbonden beroepen, uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag, met uitzondering van toegangen en bergingen;
 6. cultuur en ontspanning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- met de daarbij behorende,
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. erven en terreinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Bouwregels voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Hoofdgebouwen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- c. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' dient een vrije hoogte van minimaal 2,5 m, gemeten vanaf van het maaiveld en de onderkant van de overbouwing, aanwezig te zijn.
- e. Loggia's ten behoeve van wonen zijn uitsluitend toegestaan mits er geen balkon of dakterras mogelijk is en voor zover in overeenstemming met de criteria van de welstandsnota.

4.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – luifel' zijn uitsluitend luifels toegestaan waarbij de bouwhoogte van de luifel ten hoogste 0,3m mag bedragen boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. balkons zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een 'frans balkon';
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 1 m voor erfafscheidingen;
 - 2. 2 m voor erfafscheidingen, voor zover gelegen in het achtererfgebied;
 - 3. 5 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - 4. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
 - 5. 6 m voor vlaggenmasten;
 - 6. 1,2 m voor balkon- en dakterrashekken;
 - 7. 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. de woonsituatie;
- b. de verkeerssituatie;
- c. 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 in lid 4.2.3 onder b voor het bouwen van een balkon aan de voorgevel, anders dan een 'frans balkon', met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voorgevel is gelegen aan de Haven, Noordeinde of Zuideinde;
- b. het balkon zich bevindt ter hoogte van de eerste verdiepingvloer;
- c. Indien geen luifel onder het balkon is gesitueerd, dient tussen de onderkant van het balkon en het maaiveld een vrije hoogte van minimaal 2,5 m aanwezig te zijn;
- d. Niet boven openbare- of voor verkeer bestemde gronden mag worden gebouwd;
- e. Indien geen luifel onder het balkon is gesitueerd, mag het balkon maximaal 1 m diep zijn.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Met betrekking tot het gebruik ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – 1’ is ter plaatse maximaal één vestiging van een horecabedrijf van categorie 1a toegestaan tot een maximale oppervlakte van 202 m²;
- b. De uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen binnen de functie wonen is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de vloeroppervlakte voor aan-huis-verbonden beroepen in de woning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 2. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
 3. 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 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;
 5. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 4.5 onder b voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen binnen de functie wonen tot een maximale vloeroppervlak van 35m², met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie als hoofddoel en primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- d. 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 bedrijf;
- e. 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;
- f. 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;
- g. het gebruik dient vanuit milieuhygienisch oogpunt inpasbaar te zijn;
- h. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en beplantingen;
- b. water;
 met daaraan ondergeschikt,
- c. speelvoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat deze functie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – parkeervoorzieningen uitgesloten' niet is toegestaan;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 4 m voor speelvoorzieningen;
- b. 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.

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. horeca van categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1a', en voor zover het gaat om het verstrekken van maaltijden en/of dranken uitsluitend op één bouwlaag, zijnde de eerste bouwlaag, gemeten vanaf het peil;
 2. horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1b', en voor zover het gaat om het verstrekken van maaltijden en/of dranken uitsluitend op één bouwlaag, zijnde de eerste bouwlaag, gemeten vanaf het peil;
 3. horeca tot en met categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1c', en voor zover het gaat om het verstrekken van maaltijden en/of dranken uitsluitend op één bouwlaag, zijnde de eerste bouwlaag, gemeten vanaf het peil;
 4. horeca tot en met categorie 2a van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2a', en voor zover het gaat om het verstrekken van maaltijden en/of dranken uitsluitend op één bouwlaag, zijnde de eerste bouwlaag, gemeten vanaf het peil;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', mede voor detailhandel;
- c. wonen, met aan-huis-verbonden beroepen, uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag, met uitzondering van toegangen en bergingen;
- d. magazijnen en opslagplaatsen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', zijn uitsluitend magazijnen en opslagplaatsen toegestaan;
met de daarbij behorende,
- f. bijbehorende bouwwerken;
- g. terrassen;
- h. erven en terreinen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Bouwregels voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Hoofdgebouwen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- c. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. De dakhelling mag niet meer dan 60 graden en niet minder dan 50 graden bedragen;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' dient een vrije hoogte van minimaal 2,5 m, gemeten vanaf van het maaiveld en de onderkant van de overbouwing, aanwezig te zijn.
- f. Loggia's ten behoeve van wonen zijn uitsluitend toegestaan, mits er geen balkon of dakterras mogelijk is, en voor zover in overeenstemming met de criteria van de welstandsnota.

6.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – luifel' zijn uitsluitend luifels toegestaan waarbij de bouwhoogte van de luifel ten hoogste 0,3m mag bedragen boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. balkons zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een 'frans balkon';
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. 1 m voor erfafscheidingen;
 2. 2 m voor erfafscheidingen voor zover gelegen in het achtererfgebied;
 3. 5 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 4. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
 5. 6 m voor vlaggenmasten;
 6. 1,2 m voor balkon- en dakterrashekken;
 7. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor het bouwen van een balkon aan de voorgevel, anders dan een ‘frans balkon’, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voorgevel is gelegen aan de Haven, Noordeinde of Zuideinde;
- b. het balkon zich bevindt ter hoogte van de eerste verdiepingvloer;
- c. indien geen luifel of serre onder het balkon is gesitueerd, dient tussen de onderkant van het balkon en het maaiveld een vrije hoogte van minimaal 2,5 m aanwezig te zijn;
- d. niet boven openbare- of voor verkeer bestemde gronden mag worden gebouwd;
- e. indien geen luifel of serre onder het balkon is gesitueerd, mag het balkon maximaal 1 m diep zijn.

6.5 Specifieke gebruiksregels

- a. met betrekking tot het gebruik ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – 1’ is ter plaatse uitsluitend een restaurant uit categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten op de tweede bouwlaag toegestaan;
- b. met betrekking tot het gebruik ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca - 2’, is ter plaatse uitsluitend een café uit categorie 2a van de Staat van Horeca-activiteiten op de tweede bouwlaag toegestaan;
- c. met betrekking tot het gebruik ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – 3’, is ter plaatse een café uit categorie 2a van de Staat van Horeca-activiteiten tevens op kelderniveau toegestaan;
- d. met betrekking tot het gebruik wonen is ter plaatse van de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 2a’, uitsluitend wonen toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning en in aantal niet meer dan één;
- e. De uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de vloeroppervlakte voor aan-huis-verbonden beroepen in de woning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 2. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
 3. 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 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;
 5. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 6.5 onder e voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen tot een maximale vloeroppervlak van 35m², met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie als hoofddoel en primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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;
- g. het gebruik dient vanuit milieuhygienisch oogpunt inpasbaar te zijn;
- h. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt ondersteunende horeca;
 2. Bedrijfswoningen, met aan-huis-verbonden beroepen.
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', mede voor horeca-activiteiten ter ondersteuning van de maatschappelijke functie;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – visafslag', uitsluitend voor een visafslag;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', mede voor een rijksmonument;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de onder a vermelde doeleinden;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', uitsluitend voor een begraafplaats met de daarbij behorende voorzieningen.
- met de daarbij behorende,
- g. bijbehorende bouwwerken;
 - h. erven en terreinen;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. speelvoorzieningen;
 - k. parkeervoorzieningen;
 - l. nutsvoorzieningen;
 - m. waterhuishoudkundige voorziening;
 - n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

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

7.2.2 Bouwregels voor gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Hoofdgebouwen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- c. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

7.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen gelden de volgende regels:

- a. balkons zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een ‘frans balkon’;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. 2 m voor erfafscheidingen;
 2. 5 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 3. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
 4. 6 m voor vlaggenmasten;
 5. 1,2 m voor balkon- en dakterrashekken;
 6. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen

van de bebouwing, ten behoeve van:

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

De uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte voor aan-huis-verbonden beroepen in de woning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- c. 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;
- d. 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;
- e. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 7.4 voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen tot een maximale vloeroppervlak van 35m², met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie als hoofddoel en primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- d. 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;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat de hoofdberoefenaar die de activiteit in de woning of in een bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens een in de Gemeentelijke Basisadministratie ingeschreven bewoner van de woning is;
- f. 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;
- g. het gebruik dient vanuit milieuhygienisch oogpunt inpasbaar te zijn;
- h. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Recreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van recreatie;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'terras', mede voor een terras ten behoeve van de horeca;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats', mede voor detailhandel in de vorm van het innemen van een standplaats ten behoeve van ambulante handel;
- met daarbij behorende,
- d. bijbehorende bouwwerken;
 - e. erven en terreinen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

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

8.2.2 Bouwregels voor gebouwen

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

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Gebouwen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- c. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

8.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen gelden de volgende regels:

- a. balkons zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een 'frans balkon';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. 2 m voor erfafscheidingen;
 2. 5 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 3. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
 4. 6 m voor vlaggenmasten;
 5. 1,2 m voor balkon- en dakterrashekken;
 6. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

8.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 9 **Tuin**

9.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen; met de daarbij behorende,
- b. bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 **Bouwregels**

9.2.1 **Algemeen**

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

- a. bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 **Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' met een aantal van maximaal één, mits de gronden met de bestemming 'Tuin' ten minste 3 m diep zijn;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de breedte mag ten hoogste 50 % van de breedte van de gevel bedragen;
- d. de bouwhoogte mag ten hoogste 0,3 m bedragen boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de diepte mag ten hoogste 1 m bedragen;
- f. In afwijking van het bepaalde onder e is een diepte van 1,25 m toegestaan, mits de breedte niet meer bedraagt dan 1,25 m.

9.2.3 **Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. Uitsluitend luifels en erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
- b. Luifels zijn uitsluitend ter hoogte van de ingangspartij toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de diepte van een luifel mag ten hoogste 1 m bedragen;
 2. de breedte van een luifel mag ten hoogste 1,5 m;
 3. het bepaalde onder 2 is niet van toepassing indien wordt aangesloten bij een bijbehorend bouwwerk;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;

- d. In afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', tevens een balkon met balkonhek en een trap of toegangsbrug toegestaan;
- e. voor het bouwen van een balkon met balkonhek ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:
 - 1. de bovenzijde van de balkonvloer ligt ten hoogste 0,5 m boven het peil;
 - 2. de balkonvloer inclusief de afwerkingsrand is niet dikker dan 0,25 m;
 - 3. de diepte van het balkon bedraagt ten hoogste 1,5 m;
 - 4. de afstand van het balkon tot gronden met de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' bedraagt minimaal 1,5 m;
 - 5. balkonhekken zijn toegestaan tot ten hoogste 1,2 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is ten hoogste 1 trap of toegangsbrug toegestaan met een breedte van ten hoogste 1,2 m;

9.3 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 9.2.3 onder c voor het bouwen van erfafscheidingen gelegen binnen het achtererfgebied tot een maximale bouwhoogte van 2 m, mits:

- a. het achtererfgebied is gelegen buiten het cultuurhistorisch attentiegebied;
- b. het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft;
- c. het stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt gevonden.

Artikel 10 Tuin - Bebouwd

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Bebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen; met de daarbij behorende,
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

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

10.2.2 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de diepte mag ten hoogste 1 m bedragen;
- c. de breedte mag ten hoogste 50 % van de breedte van de oorspronkelijke gevel bedragen;
- d. de bouwhoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;

10.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. Uitsluitend luifels, balkons met balkonhekken en erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
- b. Balkons zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een 'frans balkon';
- c. Luifels zijn uitsluitend ter hoogte van de ingangspartij toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de diepte van een luifel mag ten hoogste 1 m bedragen;
 2. de breedte van een luifel mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van een luifel mag ten hoogste 0,3m bedragen boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 4. het bepaalde onder 2 is niet van toepassing indien wordt aangesloten bij een bijbehorend bouwwerk;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- e. de bouwhoogte van een balkonhek bedraagt ten hoogste 1,2 m;

10.3 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.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 10.2.3 onder d voor het bouwen van erfafscheidingen gelegen binnen het achtererfgebied tot een maximale bouwhoogte van 2 m, mits:

- a. het achtererfgebied is gelegen buiten het cultuurhistorisch attentiegebied;
- b. het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft;
- c. het stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt gevonden.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersgebied met een functie voor doorgaande verplaatsing;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. reclame-uitingen;
 - g. water;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende,
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarvan de bouwhoogte van:

- a. Speelvoorzieningen ten hoogste 4 m mag bedragen;
- b. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m mag bedragen.

11.3 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 12 Verkeer- Verblijfsgebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer- Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf en verplaatsing;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dijkbeun', mede voor een dijkbeun ten behoeve van detailhandel in de vorm van het innemen van een standplaats ten behoeve van ambulante handel;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'terras', mede voor een terras ten behoeve van de horeca;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. kunstwerken;
 - i. reclame-uitingen;
 - j. water;
 - k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende,
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte van:

- a. speelvoorzieningen ten hoogste 4 m mag bedragen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m mag bedragen.

12.3 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.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 12.2 ten behoeve van de bouw van een luifel aan op aangrenzende gronden gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

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

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen en waterpartijen;
- b. natuur;
- c. verkeer te water;
- d. recreatie;
- e. visserij;
- f. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. oevers;
- h. bruggen en overkluizingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- i. ter plaatse van de aanduiding 'haven', mede voor een haven;
- j. aanlegsteigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' met daaraan ondergeschikt,
- k. wegen en paden;
- l. groenvoorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen; met de daarbij behorende,
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder keermuren voor waterbeheersing en duikers.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de waterbeheerder en waarvan de bouwhoogte van:

- a. bruggen ten hoogste 6 m mag bedragen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 m mag bedragen.

13.3 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 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor
 1. een aan-huis-verbonden beroep;
 2. een bed & breakfast.
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' mede voor dienstverlening;
 - c. bijbehorende bouwwerken;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;
- met daaraan ondergeschikt,
- e. wegen en paden;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. water;
 - j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende,
- k. tuinen, erven en terreinen;
 - l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

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

14.2.2 Bouwregels voor gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. gebouwen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgreens;
- c. per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer of minder 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. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- e. de dakhelling mag niet meer dan 60 graden en niet minder dan 50 graden bedragen;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient de bestaande nokrichting in de vorm van een landschap behouden te blijven;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overbouwning' dient een vrije hoogte van minimaal 2,5 m, gemeten vanaf het maaiveld en de onderkant van de overbouwning, aanwezig te zijn.

- h. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de grenzen van het bouwvlak;
- i. ondergronds bouwen mag in één bouwlaag tot een maximale verticale diepte van 3,5 m.

14.2.3 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het achtererfgebied;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied met een maximum van 40 m²;
- c. De bouwhoogte mag ten hoogste 3 m bedragen, mits het bijbehorende bouwwerk binnen het bouwvlak met de aanduiding 'garage' wordt gebouwd waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. De breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw;
- e. In afwijking van het bepaalde onder d mogen aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, voor zover *niet* gelegen binnen de aanduiding 'doolhof', over een diepte van 2,5 m, gemeten vanuit het bouwvlak over de volle gevelbreedte van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. In afwijking van het bepaalde onder c mogen bestaande kappen op bijbehorende bouwwerken gehandhaafd blijven;
- g. In afwijking van het bepaalde onder c geldt voor bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'doolhof' een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
- h. Bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'doolhof' mogen uitsluitend met een kap worden afgedekt, waarvan de dakhelling niet meer bedraagt dan 60 graden en niet minder dan 20 graden.

Specifieke bouwaanduiding – afwijkende erfbebouwing

- i. In afwijking van het bepaalde onder c en e is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende erfbebouwing 1' een aangebouwd bijbehorend bouwwerk toegestaan met een maximale goothoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' en een maximale dakhelling zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling';
- j. In afwijking van het bepaalde onder c en e is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende erfbebouwing 2' een aangebouwd bijbehorend bouwwerk toegestaan met een maximale bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- k. In afwijking van het bepaalde onder c en e is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende erfbebouwing 3' een aangebouwd bijbehorend bouwwerk toegestaan met een maximale goothoogte van 3,8 m en een maximale bouwhoogte van 6,6 m, afgedekt met een zadeldak haaks op het hoofdgebouw;
- l. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken onder i, j en k behoeven *niet* te worden meegerekend bij de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, zoals bepaald onder b.

14.2.4 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. Balkons zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een ‘frans balkon’;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. 2 m voor erfafscheidingen, tenzij gericht naar het openbaar gebied binnen het cultuurhistorisch attentiegebied, waarbij een maximale bouwhoogte van 1 m geldt;
 2. 2 m voor tuinmeubilair;
 3. 5 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 4. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
 5. 6 m voor vlaggenmasten;
 6. 1,2 m voor balkon- en dakterrashekken;
 7. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

14.3 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.

14.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde onder 14.2.2 onder c voor het samenvoegen van maximaal 2 woningen, onder voorwaarde dat de bestaande verschijningsvorm en daarmee de kleinschaligheid blijft behouden.
- b. het bepaalde onder 14.2.3 onder c voor de bouw van een kap op een bijbehorend bouwwerk tot een bouwhoogte van maximaal 5 m en een goothoogte van maximaal 3 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de sociale veiligheid.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 14.1 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 bepalingen:
 1. de vloeroppervlak voor aan-huis-verbonden beroepen in de woning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20m²;
 2. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
 3. 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;
 4. 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;
 5. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.
- c. de uitoefening van een 'bed & breakfast' is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woning dient in overwegende mate haar woonfunctie te behouden;
 2. het gebruik van 'bed & breakfast' is uitsluitend in het hoofdgebouw toegestaan;
 3. het gebruik van 'bed & breakfast' dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is een personeel in dienst heeft;
 4. de kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
 5. maximaal 45% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw mag ten behoeve van een 'bed & breakfast' in gebruik zijn;
 6. 'bed & breakfast' mag aan maximaal 10 personen worden aangeboden;
 7. Er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonende en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
 8. 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;
 9. Er mogen geen andere horeca-activiteiten plaatsvinden dan het verstrekken van logies en ontbijt.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 14.5 voor:

- a. de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven, met in achtneming van de volgende regels:
 1. de vloeroppervlak van aan-huis-verbonden bedrijven 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-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 maximale vloeroppervlak van 35m², 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;
 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 milieuhygienisch oogpunt inpasbaar te zijn;
 8. Er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
 9. Reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 15 Wonen - Dijkwoning

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Dijkwoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep;
 2. een bed & breakfast;
 3. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', verkoop uitsluitend op keldernivo;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
met daaraan ondergeschikt,
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met de daarbij behorende,
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

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

15.2.2 Bouwregels voor gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. Gebouwen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer of minder 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. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- e. de dakhelling mag niet meer dan 60 graden en niet minder dan 50 graden bedragen;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overbouw' dient een vrije hoogte van minimaal 2,5 m, gemeten vanaf van het maaiveld en de onderkant van de overbouw, aanwezig te zijn.

- g. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de grenzen van het bouwvlak;
- h. ondergronds bouwen mag in één bouwlaag tot een maximale verticale diepte van 3,5 m.

15.2.3 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het achtererfgebied;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied met een maximum van 40 m²;
- c. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag ten hoogste 3 m, bedragen;
- d. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak mag ten hoogste 0,3m bedragen boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. De breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw;
- f. In afwijking van het bepaalde onder c geldt voor bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 2,5 m vanaf het bouwvlak een bouwhoogte van 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- g. In afwijking van het bepaalde onder e mogen aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, over een diepte van 2,5 m, gemeten vanuit het bouwvlak over de volle gevelbreedte van het hoofdgebouw worden gebouwd;

Specifieke bouwaanduiding – afwijkende erfbebouwing

- h. In afwijking van het bepaalde onder b, e, f en g zijn ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende erfbebouwing 1’ uitsluitend bijbehorende bouwwerken toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan tot een diepte van 3 m, gemeten vanaf het bouwvlak;
 - 2. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
 - 3. In afwijking van het bepaalde onder 2 is over een breedte van 50% van het hoofdgebouw een bouwhoogte toegestaan van ten hoogste 0,3m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

15.2.4 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. Balkons zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een ‘frans balkon’;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende erfbebouwing 1’ na een diepte van 3 m, gemeten vanaf het bouwvlak uitsluitend een balkon tot een maximale diepte van 1 m en een trapopgang toegestaan;
- c. De bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, *gemeten vanaf het maaiveld* mag niet meer bedragen dan:
 1. 2 m voor erfafscheidingen;
 2. 2 m voor tuinmeubilair;
 3. 5 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 4. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
 5. 6 m voor vlaggenmasten;
 6. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- d. De bouwhoogte van balkon- en dakterrashekken mag niet meer bedragen dan 1,2 m.

15.3 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.

15.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde onder 15.2.2 onder c voor het samenvoegen van maximaal 2 woningen, onder voorwaarde dat de bestaande verschijningsvorm en daarmee de kleinschaligheid blijft behouden.
- b. het bepaalde onder 15.2.3 onder c voor de bouw van een kap op een bijbehorend bouwwerk tot een bouwhoogte van maximaal 5 m en een goothoogte van maximaal 3 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de sociale veiligheid.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 15.1 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:
 1. de vloeroppervlak voor aan-huis-verbonden beroepen in de woning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20m²;
 2. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
 3. 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;
 4. 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;
 5. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.
- c. de uitoefening van een 'bed & breakfast' is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woning dient in overwegende mate haar woonfunctie te behouden;
 2. het gebruik van 'bed & breakfast' is uitsluitend in het hoofdgebouw toegestaan;
 3. het gebruik van 'bed & breakfast' dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is een personeel in dienst heeft;
 4. de kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
 5. maximaal 45% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw mag ten behoeve van een 'bed & breakfast' in gebruik zijn;
 6. 'bed & breakfast' mag aan maximaal 10 personen worden aangeboden;
 7. Er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonende en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
 8. 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;
 9. Er mogen geen andere horeca-activiteiten plaatsvinden dan het verstrekken van logies en ontbijt.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 15.5 voor:

- a. de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven, met in achtneming van de volgende regels:
 1. de vloeroppervlak van aan-huis-verbonden bedrijven 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-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 maximale vloeroppervlak van 35m², 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 milieuhygienisch oogpunt inpasbaar te zijn;
 8. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
 9. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 16 Wonen - Woongebouw

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep;
 2. opslag en stalling;
 3. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- b. uitsluitend bergplaatsen ten behoeve van het woongebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

Met daaraan ondergeschikt,

- c. wegen en paden;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. water;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende,
- i. bijbehorende bouwwerken;
 - j. tuinen, erven en terreinen;
 - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

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

16.2.2 Bouwregels voor gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

16.2.3 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

16.2.4 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. balkons en/of galerijen zijn toegestaan tot een diepte van maximaal 1,5 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. 2 m voor erfafscheidingen;
 2. 2 m voor tuinmeubilair;
 3. 5 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 4. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
 5. 6 m voor vlaggenmasten;
 6. 1,2 m voor balkon-, dakterras- en galerijhekken;
 7. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

16.3 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.

16.4 Specifieke gebruiksregels

De uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de vloeroppervlak voor aan-huis-verbonden beroepen in de woning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20m²;
- b. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- c. 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;
- d. 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;
- e. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 16.4 voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen tot een maximale vloeroppervlak van 35m², met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie als hoofddoel en primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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;
- g. het gebruik dient vanuit milieuhygienisch oogpunt inpasbaar te zijn;
- h. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 17 Waarde – Archeologie - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

17.2 Bouwregels

17.2.1 *Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen*

Op en in de gronden als bedoeld in 17.1 mag ten behoeve van de andere bestemmingen, met inachtneming van de daarvoor geldende regels, uitsluitend worden gebouwd, indien de bouwactiviteit betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot;
- b. een bouwwerk dat wordt gebouwd zonder graaf- of heiwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,40 meter onder peil;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 50 m², mits
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en
 2. de aanwezige archeologische waarden, gelet op het onder 1 bedoelde rapport, door het bouwen niet wezenlijk worden geschaad, met dien verstande dat ter voorkoming van mogelijke schade, aan de vergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aanwezige archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

17.2.2 *Bouwverbod*

Indien uit het onder artikel 17.2.1 lid d onder 1 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 17.2.1 lid d onder 2 genoemde verplichtingen veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

17.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden, behoudens het bepaalde in artikel 17.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in artikel 17.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 50 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,40 meter onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,40 meter onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,40 meter onder peil;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het ophogen en egaliseren van gronden.

17.3.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het in artikel 17.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van het uitvoeren van een bouwplan als bedoeld in artikel 17.2.1;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. gelegen binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van de vaststelling van het plan.

17.3.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening

De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 17.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. die werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan, niet zullen leiden tot een verstoring van één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

17.3.4 Voorwaarden vergunning

Voor zover de in artikel 17.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende verplichtingen wordt verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

17.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde-Archeologie - 1' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van de archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 18 Waarde – Archeologie - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen

Op en in de gronden als bedoeld in 18.1, mag ten behoeve van de andere bestemmingen, met in achtneming van de daarvoor geldende regels, uitsluitend worden gebouwd, indien de bouwactiviteit betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot;
- b. een bouwwerk dat wordt gebouwd zonder graaf- of heiwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,40 meter onder peil;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 2.500 m²;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², mits
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en
 2. de aanwezige archeologische waarden, gelet op het onder 1 bedoelde rapport, door het bouwen niet wezenlijk worden geschaad, met dien verstande dat ter voorkoming van mogelijke schade, aan de vergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aanwezige archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.2.2 Bouwverbod

Indien uit het onder artikel 18.2.1, lid d onder 1 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 18.2.1, lid d onder 2 genoemde verplichtingen veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

18.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden, behoudens het bepaalde in artikel 18.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in artikel 18.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,4 meter onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,4 meter onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,4 meter onder peil;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het ophogen en egaliseren van gronden.

18.3.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het in artikel 18.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van het uitvoeren van een bouwplan als bedoeld in artikel 18.2.2;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. gelegen binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van de vaststelling van het plan.

18.3.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening

De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 18.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. die werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan, niet zullen leiden tot een verstoring van één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

18.3.4 Voorwaarden vergunning

Voor zover de in artikel 18.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende verplichtingen wordt verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde-Archeologie – 2' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van de archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 19 Waarde - Edams-Volendams erfgoed

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor ‘Waarde – Edams-Volendams erfgoed’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.
- b. De voor ‘Waarde – Edams-Volendams erfgoed’ aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder 1 t/m 4 genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument:
 1. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – karakteristiek waardevol bouwwerk’: karakteristiek waardevol bouwwerk, met dien verstande dat sprake is van een bouwwerk met een hoge cultuurhistorische en/of architectonische waarde waarvan het exterieur van het gebouw/bouwwerk, zoals omschreven in het in bijlage 7 opgenomen cultuurhistorisch rapport, wordt beschermd;
 2. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend bouwwerk’: beeldbepalend bouwwerk, met dien verstande dat sprake is van een bouwwerk met een gemiddelde cultuurhistorische en/of architectonische waarde en waarvan het exterieur van het gebouw/bouwwerk, zoals omschreven in het in bijlage 7 opgenomen cultuurhistorische rapport, wordt beschermd;
 3. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element’: waardevol cultuurhistorisch element, met dien verstande dat sprake is van een object of bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarde, zoals omschreven in het in bijlage 7 opgenomen cultuurhistorisch rapport, dat wordt beschermd;
 4. ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorisch attentiegebied’: cultuurhistorisch attentiegebied, met dien verstande dat sprake is van een gebied gekenmerkt door een samenhangende ruimtelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarde, zoals omschreven in het in bijlage 3 t/m 6, opgenomen cultuurhistorisch rapport en dat wordt beschermd.

19.2 Bouwregels

- a. Op de voor ‘Waarde - Edams-Volendams erfgoed’ aangewezen gronden, voor zover het daarbij gaat om beschermde gemeentelijke monumenten, mag uitsluitend worden gebouwd indien:
 1. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
 2. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundige en architectonische beeld, bepaald door situering, massa, kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling en gevelafwerking met kleur en materiaal gebruik, zulks met inbegrip van waardevolle details en;
 3. de bouwwerkzaamheden niet strijdig zijn met:
 - de toegekende cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in het in Bijlage 7 opgenomen cultuurhistorische rapport;
 - de van toepassing zijnde uitgangspunten uit de Erfgoedverordening.

- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend bouwwerk':
 1. het bouwwerk geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd met inachtneming van de toegekende cultuurhistorische waardestelling en voor zover de Welstand- en monumentencommissie Edam-Volendam positief adviseert;
 2. het bouwwerk gedeeltelijk worden vernieuwd of gewijzigd in afwijking van de toegekende cultuurhistorische waardestelling en voor zover de Welstand- en monumentencommissie Edam-Volendam positief adviseert.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied', met uitzondering van de daar aanwezige karakteristiek waardevolle bouwwerken, beeldbepalende bouwwerken en waardevol cultuurhistorische elementen:
 1. bestaande bouwwerken c.q. hoofdgebouwen geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd conform de onderliggende bestemming, met inachtneming van:
 - de toegekende cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in het in Bijlage 3 t/m 6 opgenomen cultuurhistorisch rapport;
 - de van toepassing zijnde richtlijnen uit de Erfgoedverordening.
 2. geheel nieuwe bouwwerken c.q. hoofdgebouwen worden gebouwd conform de onderliggende bestemming, met inachtneming van:
 - de toegekende cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in het in Bijlage 3 t/m 6 opgenomen cultuurhistorisch rapport;
 - de van toepassing zijnde richtlijnen uit de Erfgoedverordening.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits gebouwd wordt krachtens de onderliggende bestemming, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 19.2 onder a, voor:

- a. het gedeeltelijk vernieuwen van een karakteristiek waardevol bouwwerk of waardevol cultuurhistorisch element, mits:
 1. de werkzaamheden binnen de cultuurhistorische waardestelling blijven dan wel een kwalitatieve bijdrage aan genoemde waarden leveren en;
 2. de Welstand- en monumentencommissie Edam-Volendam positief adviseert;
 3. voor zover het voor een goede besluitvorming van belang is, kan het college de aanvrager verzoeken een restauratieplan van het object te overleggen.
- b. het restauratieplan, bedoeld in lid a, onder 3 bestaat uit:
 1. een beschrijving van de technische staat van het monument, waarbij de gebreken van het monument nauwkeurig staan vermeld;
 2. overzichts- en detailfoto's die een duidelijke indruk geven van het monument en zijn gebreken;
 3. tekeningen van de bestaande toestand van het gemeentelijk monument en tekeningen waarop de voorgenomen herstelwerkzaamheden of wijzigingen staan aangegeven;
 4. een op de onder 1 bedoelde beschrijving gebaseerd bestek of werkschrijving per onderdeel van de toe te passen constructies, materialen, afwerkingen en kleuren alsmede van de wijze van verwerking daarvan;

5. een begroting die niet ouder is dan twee jaar en is gespecificeerd in hoeveelheden uren, materialen, stelposten en onderaannemers, en
6. in voorkomende gevallen rapporten inzake bouwfysische, bouwhistorische, constructieve, decoratieve, materiaaltechnische of preventieve aspecten.

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

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

19.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument kan worden verleend, indien:

- a. voor zover het bouwwerken betreft die als karakteristiek waardevol bouwwerk of waardevol cultuurhistorisch element zijn aangeduid, ingevolge lid 19.3 onder a is afgeweken van de bouwregels;
- b. voor zover het bouwwerken betreft die als beeldbepalend bouwwerk zijn aangeduid, medewerking conform artikel 19.2 onder b mogelijk is.
- c. voor zover het werken betreft die als cultuurhistorisch attentiegebied zijn aangeduid, medewerking conform artikel 19.2 onder c mogelijk is.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de gebieden of bouwwerken ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding - karakteristiek waardevol bouwwerk’, ‘specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend bouwwerk’, ‘specifieke bouwaanduiding - waardevol cultuurhistorische element’, de voormelde aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een contra-expertise is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waardestelling (meer) aanwezig zijn, dan wel deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven;
- b. op terreinen en hun opstallen alsnog de aanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding - karakteristiek waardevol bouwwerk’, ‘specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend bouwwerk’, ‘specifieke bouwaanduiding - stolp’, ‘specifieke bouwaanduiding - waardevol cultuurhistorisch element’, ‘cultuurhistorische attentiegebied’, te leggen, indien de noodzaak hiertoe blijkt uit een nader cultuurhistorisch rapport;
- c. de bestemming ‘Waarde – Edams-Volendams erfgoed’ naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de noodzaak hiertoe blijkt uit een nader cultuurhistorisch rapport of contra-expertise.

Artikel 20 Waterstaat – Waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

20.2 Bouwregels

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbeltelbepaling

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 22 Algemene bouwregels

22.1 Algemeen

- a. De bouwhoogte van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, luchtbehandelingkasten, liftkokers, lichtkappen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen bedraagt ten hoogste 2 m ten opzichte van de voor het betreffende perceel geldende maatvoering.
- b. De grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak mogen naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, mits de bouwgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.
 3. kozijnen, mits de bouwgrens met niet meer dan 0,25 m wordt overschreden.
- c. Dakkapellen mogen uitsluitend op hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels en voor zover in overeenstemming met de criteria van de welstandsnota:
 1. voor dakkapellen in het voor dakvlak, voor zover gelegen buiten het cultuurhistorisch attentiegebied, geldt dat:
 - a. de breedte van de dakkapel ten hoogste 2,4 m, of in geval de gevelbreedte meer is dan 5,8 m, ten hoogste 50% van het dakvlak mag bedragen, met uitzondering van dakkapellen ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting', waarbij geen maximale breedtemaat geldt;
 - b. de dakkapel ten minste 0,5 m uit de zijkant van het dakvlak dient te blijven.
 - c. maximaal 1 dakkapel per dakvlak, per woning is toegestaan.
 2. voor dakkapellen in een naar het openbaar gebied gekeerd zij dakvlak, voor zover gelegen buiten het cultuurhistorisch attentiegebied, geldt dat:
 - a. de breedte van 1 of meer dakkapellen ten hoogste 50% 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 zij dakvlak, voor zover gelegen buiten het cultuurhistorisch attentiegebied, 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 de voorkant van het dakvlak dient te blijven.
 4. voor dakkapellen in het achter dakvlak, voor zover gelegen buiten het cultuurhistorisch attentiegebied, geldt dat zij ten minste 0,5 m uit de zijkant van het dakvlak dient te blijven.

Dakkapellen binnen het cultuurhistorisch attentiegebied

5. voor dakkapellen in het voor dakvlak, voor zover gelegen binnen het cultuurhistorisch attentiegebied, geldt dat:
 - a. de breedte van de dakkapel ten hoogste 33% van het dakvlak mag bedragen;
 - b. de dakkapel ten minste 0,5 m uit de zijkant van het dakvlak dient te blijven.
 - c. maximaal 1 dakkapel per dakvlak, per woning is toegestaan.
6. voor dakkapellen in een zij dakvlak, al dan niet naar het openbaar gebied gekeerd, voor zover gelegen binnen het cultuurhistorisch attentiegebied, geldt dat:
 - a. de breedte van 1 of meer dakkapellen ten hoogste 33% van het dakvlak mag bedragen;
 - b. de breedte per dakkapel maximaal 2,4 m mag bedragen;
 - c. de dakkapel ten minste 2,5 m uit zowel de voorkant als uit de achterkant van het dakvlak dient te blijven, voor zover gelegen buiten het gebied 'Doolhof';
 - d. de dakkapel ten minste 1,2 m uit zowel de voorkant als uit de achterkant van het dakvlak dient te blijven, voor zover gelegen binnen het gebied 'Doolhof';
 - e. binnen het gebied 'Doolhof' is maximaal 1 dakkapel per dakvlak, per woning toegestaan.
7. voor dakkapellen in het achter dakvlak, voor zover gelegen binnen het cultuurhistorisch attentiegebied, geldt dat:
 - a. de breedte van 1 of meer dakkapellen ten hoogste 33% van het dakvlak mag bedragen;
 - b. de breedte per dakkapel maximaal 2,4 m mag bedragen;
 - c. de dakkapel ten minste 0,5 m uit de zijkant van het dakvlak dient te blijven.
 - d. binnen het gebied 'Doolhof' is maximaal 1 dakkapel per dakvlak, per woning toegestaan.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

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

23.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt niet gerekend:

- a. het tijdelijk, al dan niet periodiek gebruik van de gronden voor evenementen;
- b. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een dakterras, mits voldaan wordt aan de volgende criteria:
 1. dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
 2. het dakterras heeft een maximale diepte van 2,5 m, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw;
 3. binnen de aanduiding 'doolhof' zijn dakterrassen niet toegestaan.
- c. 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. een horeca-activiteit binnen de bestemming 'gemengd' is uitsluitend aanvaardbaar in samenhang met het aangeboden winkelassortiment;
 3. de openingstijden van de horeca-activiteiten voor zover die gerelateerd zijn aan een detailhandelfunctie, zijn gelijk aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
 4. de toegang tot de horeca-activiteit is dezelfde toegang van de hoofdactiviteit. Er is dus geen aparte ingang voor het horecagedeelte;
 5. Bij een horeca-activiteit binnen de bestemming 'gemengd' mag maximaal 20 % van de verkoopvloeroppervlak, met een maximum van 20 m², worden ingericht voor zitgelegenheid, waarbij het aantal zitplaatsen is gemaximaliseerd conform tabel 23.3;
 6. de ondersteunende horecavoorziening dient alleen 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;
 7. Ten behoeve van de bestemming 'gemengd' zijn terrassen niet toegestaan;
 8. Voor de horeca-activiteit mag geen reclame worden gemaakt anders dan in de winkel;
 9. loketverkoop aan de straat van dranken en/of etenswaren of verkoop daarvan in de inrichting in open verbinding met de straat is niet toegestaan;

Tabel 23.3 Hoeveelheid zitgelegenheid tbv ondersteunende horeca

Hoeveelheid aanwezige verkoopvloeroppervlakte	Maximum oppervlakte aan zitgelegenheid	Maximum aantal zitplaatsen
0 t/m 59 m ²	0 - 12 m ²	6 zitplaatsen
60 t/m 79 m ²	12 - 16 m ²	10 zitplaatsen
80 t/m 99 m ²	16 - 20 m ²	14 zitplaatsen
> 100 m ²	Maximaal 20 m ²	18 zitplaatsen

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Provinciale monumenten

Ter plaatse van de aanduiding ‘provinciaal monument’ zijn de gronden mede bestemd voor een provinciaal monument.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

In afwijking van de desbetreffende regels van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. afwijkingen van maten met ten hoogste 10%, voor zover zulks van belang is voor de technische realisering van bouwwerken in aansluiting op bestaande bouwwerken;
- b. het afwijken van de aangeduide goot- en bouwhoogte, mits:
 1. de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
 2. de dakhelling niet meer bedraagt dan de gemiddelde dakhelling in de omgeving;
- c. de bouw van een dakkapel, in afwijking van de regels zoals opgenomen onder artikel 22.1 onder c, ten behoeve van een betere afstemming op de architectuur en stedenbouwkundige opzet van het hoofdgebouw of de directe omgeving, mits wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand;
- d. het toestaan van horecaterrassen op een andere lokatie dan binnen de bestemming ‘Horeca’ of de aanduiding ‘terras’, mits:
 1. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonende plaatsvindt;
 2. op basis van de APV een terrasvergunning kan worden verleend.
- e. de bouw van een vluchtrap ter voldoening aan de minimale eisen met betrekking tot brandveiligheid, veiligheid en bruikbaarheid;
- f. het toestaan van balkons aan de zij- of achterzijde van hoofdgebouwen voor zover in overeenstemming met de criteria uit de welstandsnota, met dien verstande dat:
 1. tussen de onderkant van het balkon en het maaiveld een vrije hoogte van minimaal 2,5 m aanwezig is;
 2. de diepte maximaal 1 m bedraagt;
 3. niet boven openbare- of voor verkeer bestemde gronden mag worden gebouwd;
- g. de bouw van een steg (trapopgang) aan hoofdgebouwen, indien een hoogteverschil ten opzichte van maaiveld dit noodzakelijk maakt, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de diepte van de steg (trapopgang) mag ten hoogste 1,2 m bedragen vanaf de gevel van het hoofdgebouw;
 2. de breedte van het plateau mag ten hoogste 2 m bedragen;
 3. de steg (trapopgang) mag verkeerskundig geen belemmering of gevaar vormen;
 4. de Welstand- en monumentencommissie Edam-Volendam positief adviseert .

- h. 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;
- i. de bouw van voorzieningen voor telecommunicatie, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
- j. het is niet toegestaan af te wijken van de bouwregels ingevolge het bepaalde onder a t/m e, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 26 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 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.

27.2 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.

27.3 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 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: ‘Regels van het bestemmingsplan Gedeeltelijke herziening Oude Kom Volendam, perceel Noordeinde’.

Bijlagen bij de regels