

# **Bestemmingsplan Elzenhagen Zuid**

*Regels*



**Colofon**

Opdrachtgever  
Opdrachtnemer

Grond en Ontwikkeling  
Ruimte en Duurzaamheid

IMRO\_idn  
Datum  
Planstatus

NL.IMRO.0363.N1703BPGST-VG01  
december 2019  
bestemmingsplan ( vaststelling)

## Inhoudsopgave

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                    | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1      Inleidende regels</b>        | <b>6</b>  |
| Artikel 1      Begrippen                         | 6         |
| Artikel 2      Wijze van meten                   | 14        |
| <b>Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels</b>        | <b>15</b> |
| Artikel 3      Gemengd                           | 15        |
| Artikel 4      Groen                             | 19        |
| Artikel 5      Horeca                            | 21        |
| Artikel 6      Maatschappelijk - 1               | 22        |
| Artikel 7      Maatschappelijk - 2               | 23        |
| Artikel 8      Maatschappelijk - 3               | 24        |
| Artikel 9      Sport                             | 26        |
| Artikel 10     Verkeer - 1                       | 27        |
| Artikel 11     Verkeer - 2                       | 28        |
| Artikel 12     Verkeer - 3                       | 29        |
| Artikel 13     Verkeer - 4                       | 30        |
| Artikel 14     Water                             | 31        |
| Artikel 15     Wonen - 1                         | 32        |
| Artikel 16     Wonen - 2                         | 34        |
| Artikel 17     Waarde - Archeologie 1            | 36        |
| Artikel 18     Waarde - Archeologie 2            | 38        |
| Artikel 19     Waterstaat - Waterkering          | 40        |
| <b>Hoofdstuk 3      Algemene regels</b>          | <b>41</b> |
| Artikel 20     Anti-dubbeltelregel               | 41        |
| Artikel 21     Algemene bouwregels               | 42        |
| Artikel 22     Algemene gebruiksregels           | 43        |
| Artikel 23     Algemene aanduidingsregels        | 44        |
| Artikel 24     Algemene afwijkingsregels         | 48        |
| <b>Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels</b> | <b>49</b> |
| Artikel 25     Overgangsrecht                    | 49        |
| Artikel 26     Slotregel                         | 50        |



# Regels

## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            plan**

Het bestemmingsplan Elzenhagen Zuid met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1703BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam.

#### **1.2            bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### **1.3            aanduiding**

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

#### **1.4            aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5            aanduidingsvlak**

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

#### **1.6            automatenhal**

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld.

#### **1.7            bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### **1.8            bebouwingspercentage**

Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

#### **1.9            bedrijf**

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport.

#### **1.10          bedrijfsvaartuig**

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep, dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.

#### **1.11 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.12 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.13 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

#### **1.14 bijzondere bouwlaag**

Kelder, souterrain, kap, dakterras.

#### **1.15 bijzondere woonvoorziening**

Voorziening voor een aangepaste woonbehoefte, bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de gebruikelijke woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals (voormalig) dak- en thuislozen, minder validen en anderzins verzorgingsbehoevenden.

#### **1.16 bodemverstoring**

Elke vorm van grondverzet.

#### **1.17 bouwen**

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

#### **1.18 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

#### **1.19 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen worden bijzondere bouwlagen niet meegerekend.

#### **1.20 bouwperceel**

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

#### **1.21 bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.22 bouwvlak**

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

### **1.23 bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.24 bruto vloeroppervlakte**

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

### **1.25 consumentverzorgende dienstverlening**

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

### **1.26 detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.27 dienstverlening**

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening.

### **1.28 dove gevel**

Een bouwkundige constructie waarin:

- a. geen te openen delen aanwezig zijn en een zodanig goede geluidwering heeft dat het binnenniveau achter die gevel ten minste gelijk is aan of lager is dan 33 dB Lden vanwege weg- en spoorwegverkeerlawaai en 35 dB(A) vanwege industrielawaai, of
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

### **1.29 gebouw**

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

### **1.30 geldwisselkantoor**

Een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

### **1.31 geluidgevoelige functie**

Bewoning of een andere geluidsgevoelige functie (of de gebouwen en terreinen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

### **1.32 geluidluwe zijde**

Een gevel(deel) van een geluidsgevoelig object waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel dat een verglaasd balkon, loggia of serre of vergelijkbare voorziening wordt gerealiseerd waardoor de voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

### **1.33 geluidwerend vlies**

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, en waarbij de afstand tussen geluidwerend vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerend vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm<sup>3</sup> per seconde per m<sup>2</sup> vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

### **1.34 groenvoorzieningen**

Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

### **1.35 hoofdgebouw**

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

### **1.36 horeca I**

Fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

### **1.37 horeca II**

Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

### **1.38 horeca III**

Café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

### **1.39 horeca IV**

Restaurant (restaurant, koffie- en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

#### **1.40 horeca V**

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

#### **1.41 kantoor**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

#### **1.42 kap**

Bijzondere bouwlaag die door een dakconstructie is omgeven en welke ten minste uit twee elkaar snijdende, hellende vlakken (minimaal 30° bestaat).

#### **1.43 kelder**

Een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende peil/maaiveld is gelegen.

#### **1.44 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### **1.45 ligplaats**

Een met een schip in het water aan de wal kant ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

#### **1.46 maaiveld**

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

#### **1.47 maatschappelijke dienstverlening**

Het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, religieuze, sociaal-culturele voorzieningen.

#### **1.48 molenbiotoop**

Een zone rondom een molen waarvoor bebouwings- en hoogtebeperkingen gelden.

#### **1.49 nutsvoorziening**

Een voorziening ten behoeve van de distributie van stadsverwarming, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

#### **1.50 ondersteunende horeca**

Aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca III en IV-activiteiten ten dienste van deze hoofdfunctie.

#### **1.51 openbare ruimte**

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

#### **1.52 overig bouwwerk**

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

#### **1.53 peil**

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte wordt gemeten vanaf het waterpeil.

#### **1.54 planregels**

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Elzenhagen Zuid.

#### **1.55 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis**

Consumentverzorgende of zakelijke dienstverlening, die in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### **1.56 prostitutie**

Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

#### **1.57 prostitutiebedrijf**

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

#### **1.58 recreatief medegebruik**

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, waar onder andere begrepen moeten worden de voet- en fietspaden.

#### **1.59 seksinrichting**

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijken inrichtingen.

#### **1.60 short stay**

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

#### **1.61 smartshop**

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

#### **1.62 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging**

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

#### **1.63 telefoneerinrichting of belhuis**

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

#### **1.64 terras**

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijsen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

#### **1.65 verbeelding**

De verbeelding van het bestemmingsplan.

#### **1.66 voorgevelrooilijn**

Een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatige ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt.

#### **1.67 uitbouw**

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanwulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.68 waterkering**

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

#### **1.69 waterstaatkundige voorzieningen**

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluizen, beschoeiingen en remmingswerken, uitgezonderd steigers.

#### **1.70 weg**

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen.

#### **1.71 wonen**

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

#### **1.72 woonschip**

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet.

#### **1.73 zakelijke dienstverlening**

Het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.2      de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.3      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4      de bruto vloeroppervlakte van een gebouw**

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bedrijven die vallen in categorie A van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten - Functiemenging;
- c. horeca III en horeca IV;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. maatschappelijke dienstverlening;
- f. bijzondere woonvoorziening;
- g. kunstenaarsateliers;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
- i. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- j. openbare ruimte;

met de daarbij behorende:

- k. bergingen en andere nevenruimten;
- l. groenvoorzieningen;
- m. tuinen, erven en daktuinen;
- n. geluidwerende voorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat de gevels van de bovenste bouwlaag minimaal 3 meter terugliggen ten opzichte van de gevels van de lager gelegen bouwlaag, met uitzondering van balustrades en borstweringen;
- d. maximaal bebouwingspercentage: 100%, tenzij anders aangeduid op de verbeelding;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt dat, voor zover hoger wordt gebouwd dan de hoogste toegestane bouwhoogte in de aangrenzende delen van het bestemmingsvlak, het bruto vloeroppervlak per bouwlaag niet meer mag bedragen dan 450 m<sup>2</sup>;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat, voor zover hoger wordt gebouwd dan de hoogste toegestane bouwhoogte in de aangrenzende delen van het bestemmingsvlak, het bruto vloeroppervlak per bouwlaag niet meer mag bedragen dan 820 m<sup>2</sup>;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de eerste twee bouwlagen ter plaatse van die aanduiding te worden opgericht;
- h. voor de eerste bouwlaag van gebouwen geldt voor de eerste 5 meter vanaf de voorgevel een minimum bouwhoogte van 3,50 meter;

- i. geluid:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' mogen gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies uitsluitend worden gebouwd indien deze ter plaatse van het aanduidingsvlak worden voorzien van dove gevels;
  - 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de betreffende gevel of geveldelen gelijk is aan of lager is dan de voorkeurgrenswaarde, danwel een vastgestelde hogere waarde;
  - 3. elke woning dient te worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde;
- j. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds of in de eerste bouwlaag worden gerealiseerd;
  - 2. in afwijking van sub a zijn ondergrondse parkeervoorzieningen ook toegestaan buiten het bouwvlak;
  - 3. in afwijking van sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' parkeervoorzieningen toegestaan buiten het bouwvlak met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter;
  - 4. in afwijking van sub e mag het maximale bebouwingspercentage overschreden worden tot 100% voor parkeervoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter;
  - 5. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn aan de oostzijde van de Elzenhagensingel parkeervoorzieningen ook toegestaan in de tweede bouwlaag;
  - 6. parkeervoorzieningen in de eerste en tweede bouwlaag zijn uitsluitend toegestaan indien de parkeerplaatsen, niet zijnde de in- en uitritten van de parkeervoorzieningen, zijn gelegen op een afstand van minimaal 5 meter van de gevels van het gebouw die grenzen aan de Elzenhagensingel of de bestemmingen Verkeer - 2 en Verkeer - 3.

### **3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

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

- a. maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is vanwege:

- a. de verkeerssituatie ter plaatse;
- b. het stedenbouwkundig profiel;
- c. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- d. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid:

- a. 3.2.1, sub c ten behoeve van een andere situering van de gevels van de bovenste bouwlaag, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- b. 3.2.1, sub g ten behoeve van het elders situeren van bebouwing in afwijking van de aanduiding 'gevellijn', mits stedenbouwkundig en akoestisch aanvaardbaar;
- c. 3.2.1, sub h ten behoeve van een lagere bouwhoogte voor de eerste bouwlaag dan de aangegeven minimale bouwhoogte, met dien verstande dat niet lager dan 3 meter mag worden gebouwd en mits stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. 3.2.1, sub i, onder 3 ten behoeve van het realiseren van woningen zonder geluidluwe zijde indien kan worden aangetoond dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is, één en ander conform het gemeentelijk geluidbeleid;
- e. 3.2.1, sub j, onder 1 voor het realiseren van parkeervoorzieningen op hoger gelegen bouwlagen dan

de eerste bouwlaag;

- f. 3.2.1, sub j, onder 5 voor het realiseren van parkeervoorzieningen op minder dan 5 meter van de gevel, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

#### **3.5.1 Wonen**

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan.

#### **3.5.2 Praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

#### **3.5.3 Maatschappelijke dienstverlening**

- a. maatschappelijke dienstverlening is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag;
- b. maatschappelijke geluidgevoelige functies zijn uitsluitend toegestaan ten westen van de Elzenhagensingel.

#### **3.5.4 Horeca**

- a. horeca III en horeca IV zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag;
- b. de vestigingsgrootte is maximaal 250 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte;
- c. het maximaal aantal vestigingen betreft 3, waarvan maximaal 1 in de Noordbuurt.

#### **3.5.5 Overig gebruik**

- a. uitsluitend bedrijven in categorie A zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Functiemenging zijn toegestaan;
- b. bedrijven, kunstenaarsateliers en consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag;
- c. de minimale oppervlakte aan bedrijven, kunstenaarsateliers en consumentverzorgende dienstverlening langs de Elzenhagensingel is 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte;
- d. de maximale oppervlakte aan bedrijven, kunstenaarsateliers en consumentverzorgende dienstverlening is 2.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte.

#### **3.5.6 Parkeren**

- a. ongebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- b. het in gebruik nemen van een half verdiepte parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is alleen toegestaan indien deze is voorzien van een openbaar maaiveld met een groenvoorziening en een gronddekking van minimaal 0,6 meter.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.5 onder a ten behoeve van het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Functiemenging voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorie A geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
- b. in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Functiemenging voorkomt en valt onder één of meer categorieën

- hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegestane categorieën A geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
- c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Functiemenging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorie A, blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

## **Artikel 4      Groen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. recreatief medegebruik;
- d. horeca IV;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bruggen;
- g. behoud van het cultuurhistorisch waardevolle dijkprofiel van de Buikslotermeerdijk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1';
- h. behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1';

met de daarbij behorende:

- i. speelvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. nutsvoorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### **4.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend de volgende gebouwen zijn toegestaan:
  - 1. een gebouw met een maximale bebouwde oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> ten dienste van horeca IV ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 2';
  - 2. een gemaal met een maximale bebouwde oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- b. maximale bouwhoogte: 4 meter.

#### **4.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. maximale bouwhoogte speelvoorzieningen: 6 meter;
- b. maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 meter.

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

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

- a. horeca IV is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 2' tot een bebouwde oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een terras van 20 m<sup>2</sup>;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn bruggen toegestaan.

#### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het gebruik van gronden ten behoeve van een terras horend bij de bestemming Horeca mits:

- a. het terras binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Horeca' de oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> niet overschrijdt;
- b. er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de stedenbouwkundige en verkeerskundige situatie ter plaatse.

#### **4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-1':
  - 1. meer dan 50% van de gronden binnen het aanduidingsvlak te verharderen;
  - 2. groundbewerkingen, zoals afgraven, ontgronden, ontginnen, ophogen of egaliseren, uit te voeren;
- b. de onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in lid 4.1 niet onevenredig schaden;
- c. de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden als benoemd in lid 4.1 niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind;
- d. het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  - 1. het normale onderhoud betreffen;
  - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

## **Artikel 5      Horeca**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca III en horeca IV;
- b. groenvoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;

met de daarbij behorende:

- d. terrassen;
- e. nutsvoorzieningen.

### **5.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

#### **5.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximale bouwhoogte: 4 meter;
- c. maximale bebouwde oppervlakte: 150 m<sup>2</sup>.

#### **5.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. maximale bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter;
- b. maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

### **5.3      Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. maximale oppervlakte terras: 150 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 6      Maatschappelijk - 1**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. groenvoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. ondersteunende horeca;
- g. fietsenstallingen;
- h. erven;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

### **6.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

#### **6.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. maximale bebouwde oppervlakte: 1.800 m<sup>2</sup>;
- d. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd;
  - 2. in afwijking van sub a zijn ondergrondse parkeervoorzieningen ook toegestaan buiten het bouwvlak;

#### **6.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. maximale bouwhoogte speelvoorzieningen: 4 meter;
- b. maximale bouwhoogte erfafscheidingen: 1,30 meter;
- c. maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

### **6.3      Specifieke gebruiksregels**

Ondersteunende horeca is toegestaan tot 20% bruto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.

## **Artikel 7      Maatschappelijk - 2**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. gebouwde sportvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. gebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;

met de daarbij behorende:

- f. bergingen en andere nevenruimten;
- g. ondersteunende horeca;
- h. fietsenstallingen;
- i. erven;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

#### *7.2.1      Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd;

#### *7.2.2      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximale bouwhoogte speelvoorzieningen: 4 meter;
- b. maximale bouwhoogte erfafscheidingen: 1,30 meter;
- c. maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

### **7.3      Specifieke gebruiksregels**

Ondersteunende horeca is toegestaan tot 20% bruto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.

## **Artikel 8      Maatschappelijk - 3**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. horeca IV;
- c. consumentverzorgende dienstverlening;

met de daarbij behorende:

- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. ondersteunende horeca;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
- g. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- h. fietsenstallingen;
- i. erven;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

### **8.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

#### **8.2.1      Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. maximale bruto vloeroppervlakte: 3000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bij het bepalen van de bruto vloeroppervlakte gebouwde parkeervoorzieningen niet worden meegerekend;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' is uitsluitend een minaret toegestaan met een maximaal bebouwde oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>;
- e. voor de eerste bouwlaag van gebouwen geldt een bouwhoogte van 3,50 meter;
- f. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak in de eerste bouwlaag;
  - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn ondergrondse parkeervoorzieningen ook toegestaan buiten het bouwvlak;
  - 3. parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag zijn uitsluitend toegestaan indien de parkeerplaatsen, niet zijnde de in- en uitritten van de parkeervoorzieningen, zijn gelegen op een afstand van minimaal 5 meter van de gevels die gericht zijn op de Elzenhagensingel en het J.H. Hisgenpad.

#### **8.2.2      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. maximale bouwhoogte speelvoorzieningen: 4 meter;
- b. maximale bouwhoogte erfafscheidingen: 1,3 meter;
- c. maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

### 8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is vanwege:

1. de verkeerssituatie ter plaatse;
2. het stedenbouwkundig profiel;
3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;

### 8.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid:

- a. 8.2.1, sub b om een hogere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 6 meter boven de aangeduide maximale bouwhoogte ten behoeve van een ornament mits stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- b. 8.2.1, sub e ten behoeve van een lagere bouwhoogte voor de eerste bouwlaag dan de aangegeven minimale bouwhoogte, met dien verstande dat niet lager dan 3 meter mag worden gebouwd en mits stedenbouwkundig aanvaardbaar.

### 8.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

#### 8.5.1 *Maatschappelijke dienstverlening*

- a. Maatschappelijke geluidgevoelige functies zijn niet toegestaan;
- b. Religie is toegestaan tot maximaal 600 gebedsplaatsen.

#### 8.5.2 *Overige functies*

- a. horeca IV is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag tot maximaal 150 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte;
- b. ondersteunende horeca is uitsluitend toegestaan ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening tot maximaal 20% van de bruto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie;
- c. consumentverzorgende dienstverlening is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte;

#### 8.5.3 *Parkeren*

Ongebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

## **Artikel 9 Sport**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. groenvoorzieningen;
- d. recreatief medegebruik;
- e. fiets- en voetpaden;

met de daarbij behorende:

- f. bergingen en nevenruimten;
- g. ondersteunende horeca en (dak)terras;
- h. laad- en losvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

#### **9.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. maximale bruto vloeroppervlakte: 800 m<sup>2</sup>.

#### **9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. maximale bouwhoogte lichtmasten: 19 meter;
- b. maximale bouwhoogte ballenvangers, scoreborden, werpkooien en attributen voor hoogspringen met bijbehorende landingskussen: 10 meter;
- c. maximale bouwhoogte dug-outs: 2 meter;
- d. maximale bouwhoogte erfafscheidingen: 1,30 meter;
- e. maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 meter.

### **9.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 9.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. Ondersteunende horeca is toegestaan ten behoeve van sportvoorzieningen tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van een clubgebouw;
- b. Ten behoeve van een clubgebouw en ondersteunende horeca zijn (dak)terrassen toegestaan tot maximaal 150 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 10 Verkeer - 1**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. openbare ruimte;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. kunstwerken, viaducten;
- f. bruggen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte geluidwerende voorzieningen: 8 meter;
- b. maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 meter.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 10.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn bruggen dan wel viaducten toegestaan;
- b. voor de Nieuwe Leeuwarderweg geldt dat mag worden voorzien in maximaal vier rijstroken, waarbij opstelvakken, invoegstroken, uitvoegstroken en parkeerstroken niet worden meegerekend als rijstrook;
- c. voor de andere wegen geldt dat mag worden voorzien in maximaal twee rijstroken, waarbij opstelvakken, invoegstroken, uitvoegstroken en parkeerstroken niet worden meegerekend als rijstrook.

## **Artikel 11 Verkeer - 2**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. fiets- voetpaden;
- c. openbare ruimte;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. bruggen;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;

### **11.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte: 6 meter.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn bruggen toegestaan;

## **Artikel 12 Verkeer - 3**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. openbare ruimte;
- c. groenvoorzieningen;
- d. behoud van het cultuurhistorisch waardevolle dijkprofiel van de Buikslotermeerdijk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1';

met de daarbij behorende:

- e. bruggen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;

### **12.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte: 6 meter.
- b. maximale bouwhoogte bruggen: 15 meter vanaf het waterpeil;
- c. maximale breedte brug over het Noordhollandsch Kanaal: 10 meter;
- d. minimum vrije doorvaarthoogte bruggen over het Noordhollandsch Kanaal: 2,75 meter vanaf het waterpeil.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 12.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn bruggen toegestaan;
- b. voor de rijwegen als onderdeel van de openbare ruimte geldt dat rijwegen voor het autoverkeer uitsluitend zijn bedoeld voor laad- en losverkeer ten behoeve van de aangrenzende voorzieningen.

## **Artikel 13    Verkeer - 4**

### **13.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bovengrondse metrobanen;
- b. wegen;
- c. openbare ruimte;

met de daarbij behorende:

- d. kunstwerken, viaducten;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

### **13.2    Bouwregels**

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte: 6 meter.

### **13.3    Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 13.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn bruggen dan wel viaducten toegestaan;
- b. rijwegen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de onderdoorgang Nieuwe Purmerweg;
- c. fiets- en voetpaden zijn toegestaan ter plaatse van de onderdoorgangen Nieuwe Purmerweg en het J.H. Hisgenpad.

## **Artikel 14 Water**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bruggen;
- f. steigers en vlonders;

met de daarbij behorende:

- a. speelvoorzieningen;
- b. straatmeubilair;
- c. nutsvoorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

#### **14.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend een gemaal met een bebouwde oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> is toegestaan;
- b. maximale bouwhoogte: 4 meter.

#### **14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. maximale bouwhoogte speelvoorzieningen: 6 meter;
- b. maximale bouwhoogte steigers: 1 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' is een steiger van maximaal 70 m<sup>2</sup> en met een breedte van maximaal 3 meter toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2' is een steiger toegestaan;
- e. overige steigers en vlonders: maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- f. maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 14.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

#### **14.3.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het innemen van water als zijnde een ligplaats voor woonschepen en/of bedrijfsvaartuigen.

## **Artikel 15    Wonen - 1**

### **15.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbij behorende:

- b. gebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. (dak)tuinen en erven;
- e. dakterrassen;
- f. nutsvoorzieningen.

### **15.2    Bouwregels**

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

#### **15.2.1    Gebouwen**

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat, voorzover hoger wordt gebouwd dan de hoogste toegestane bouwhoogte in de aangrenzende delen van het bestemmingsvlak, het bruto vloeroppervlak per bouwlaag niet meer mag bedragen dan 450 m<sup>2</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de eerste twee bouwlagen ter plaatse van die aanduiding te worden opgericht;
- e. minimaal 80% van de bebouwing moet worden opgericht in de voorste bouwgrens;
- f. elke woning dient te worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde;
- g. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds of in de eerste bouwlaag worden gerealiseerd;
  - 2. in afwijking van sub a zijn achter de voorgevelrooilijn gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan buiten het bouwvlak;
  - 3. parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag zijn uitsluitend toegestaan indien de parkeerplaatsen, niet zijnde de in- en uitritten van de parkeervoorzieningen, zijn gelegen op een afstand van minimaal 5 meter van de gevels van het gebouw die grenzen aan de bestemmingen Verkeer - 2 of Verkeer - 3.

#### **15.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. maximale bouwhoogte voor de voorgevel: 1 meter;
- b. maximale bouwhoogte achter de voorgevel: 2 meter.

### **15.3    Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is vanwege:

- 1. de verkeerssituatie ter plaatse;

2. het stedenbouwkundig profiel;
3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;

#### **15.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 15.2.1, sub d, ten behoeve van het elders situeren van bebouwing in afwijking van de aanduiding 'gevellijn', mits stedenbouwkundig en akoestisch aanvaardbaar;
- b. 15.2.1, sub f, ten behoeve van het realiseren van woningen zonder geluidluwe zijde indien kan worden aangetoond dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is, één en ander conform het gemeentelijk geluidbeleid;
- a. 15.2.1, sub g, voor het realiseren van parkeervoorzieningen op minder dan 5 meter van de gevel, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar.

#### **15.5 Specifieke gebruiksregels**

##### *15.5.1 Praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Maximaal 40 % van de bruto vloeroppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

## **Artikel 16    Wonen - 2**

### **16.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. openbare ruimte;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bergingen en andere nevenruimten;
- j. daktuinen;
- k. dakterrassen;
- l. nutsvoorzieningen.

### **16.2    Bouwregels**

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

#### *16.2.1   Gebouwen*

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. maximaal bebouwd oppervlak per bouwvlak: 820 m<sup>2</sup>;
- d. de gevels van de bovenste bouwlaag moeten minimaal 3 meter terugliggen ten opzichte van de gevels van de lager gelegen bouwlaag, met uitzondering van balustrades en borstweringen;
- e. elke woning dient te worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde;
- f. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd;
  - 2. in afwijking van sub a zijn ondergrondse parkeervoorzieningen ook toegestaan buiten het bouwvlak;

#### *16.2.2   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximale bouwhoogte speelvoorzieningen: 4 meter;
- b. maximale hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 meter.

### **16.3    Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is vanwege:

- 1. de verkeerssituatie ter plaatse;
- 2. het stedenbouwkundig profiel;
- 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;

4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

#### **16.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid:

- a. 16.2.1 sub e, ten behoeve van het realiseren van woningen zonder geluidluwe zijde indien kan worden aangetoond dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is, één en ander conform het gemeentelijk geluidbeleid;
- b. 16.2.1 sub f, ten behoeve van het realiseren van in- en uitritten van ondergrondse parkeervoorzieningen mits stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- c. 16.2.1 sub f, ten behoeve van het realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak tot een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter aansluitend aan de aanduiding 'parkeergarage' in de bestemming Gemengd, mits deze is voorzien van een openbaar maaiveld met een groenvoorziening en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

#### **16.5 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 16.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

##### *16.5.1 Algemeen*

- a. per bouwvlak worden de woningen ontsloten via één hoofdtoegang;
- b. maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag tot maximaal 500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
- c. voor de rijwegen als onderdeel van de openbare ruimte geldt dat rijwegen voor het autoverkeer uitsluitend mogen worden gebruikt voor laad- en losverkeer ten behoeve van de aangrenzende voorzieningen.

##### *16.5.2 Praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Maximaal 40 % van de bruto vloeroppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

## **Artikel 17     Waarde - Archeologie 1**

### **17.1     Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **17.2     Bouwregels**

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 17.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. Aan de vergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
  - 1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m<sup>2</sup> of een kleinere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld;
  - 2. die het normale onderhoud betreft;
  - 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **17.3     Nadere eisen**

Bij omgevingsvergunning kunnen ter bescherming van de in lid 17.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen gesteld worden aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 17.1 aanwezig zijn.

### **17.4     Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 17.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
  - 2. het aanbrengen van drainage;
  - 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
  - 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
  - 5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te

overleggen;

- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 17.1 niet onevenredig schaden;
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. 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 de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
  - 1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup> of een diepte van minder dan 0,5 meter onder maaiveld;
  - 2. die het normale onderhoud betreft;
  - 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

## **Artikel 18 Waarde - Archeologie 2**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **18.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 18.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. Aan de vergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
  1. die betrekking heeft op een gebied met een waterbodem met een kleinere oppervlakte dan 10.000 m<sup>2</sup>;
  2. die het normale onderhoud betreft;
  3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **18.3 Nadere eisen**

Bij omgevingsvergunning kunnen ter bescherming van de in lid 18.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen gesteld worden aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 18.1 aanwezig zijn.

### **18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 18.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 2 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
  2. het aanbrengen van drainage;
  3. het aanleggen en verbreden van wateren;
  4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
  5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te

overleggen;

- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 18.1 niet onevenredig schaden;
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. 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 de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
  - 1. die betrekking heeft op een waterbodem met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup>;
  - 2. die het normale onderhoud betreft;
  - 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

## **Artikel 19    Waterstaat - Waterkering**

### **19.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 20      Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 21    Algemene bouwregels**

### **21.1    Algemeen**

- a. ondergrondse en halfverdiepte bouwlagen zijn slechts toegestaan als uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat deze geen negatieve effecten hebben op de grondwaterstanden, danwel de eventuele negatieve effecten door toepassing van maatregelen voorkomen kunnen worden.

### **21.2    Toegelaten overschrijdingen**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. hijsinrichtingen en ander ondergeschikte delen van gebouwen mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- c. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een fietspad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit fietspad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter.

## **Artikel 22    Algemene gebruiksregels**

### **22.1    Aantal woningen**

Het maximaal aantal woningen bedraagt 1800.

### **22.2    Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.

### **22.3    Gebruiksverbod**

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 22.2 wordt in elk geval begrepen:

- a. inrichtingen die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- b. telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, seksinrichting, prostitutiebedrijf, smartshop, geldwisselkantoor, growshop, short stay;
- c. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

### **22.4    Parkeren, laden en lossen**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte wordt aangebracht voor het op eigen terrein parkeren van auto's overeenkomstig het vigerende parkeerbeleid;
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte wordt aangebracht op eigen terrein voor het parkeren van fietsen en scooters overeenkomstig het vigerende fiets- en scooterparkeerbeleid;
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort;
- d. Ruimte voor het parkeren van auto's, scooters en fietsen en voor het laden of lossen van goederen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens dit lid is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

### **22.5    Afwijken van de gebruiksregels**

Het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 22.4 onder a en b overeenkomstig de voorwaarden zoals gesteld in het vigerende parkeerbeleid;
- b. het bepaalde in lid 22.4 onder c voor zover op andere wijze in laad- of losruimte wordt voorzien.
- c. het bepaalde in lid 22.4 onder d voor zover geen onaanvaardbare aantasting van de verkeer- en parkeersituatie optreedt.

## **Artikel 23    Algemene aanduidingsregels**

### **23.1    Vrijwaringszone - molenbiotoop - 1**

#### *23.1.1   Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop - 1' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in het aangrenzende gebied gesitueerde molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

#### *23.1.2   Bouwregels*

Binnen de in lid 23.1.1 bedoelde zone gelden in afwijking van de voorgaande bepalingen de volgende hoogtematen:

- a.   maximale bouwhoogte: +2,90 m NAP (onderste punt van de verticaal staande wiek);
- b.   het bepaalde onder a geldt niet voor bestaande bouwwerken.

#### *23.1.3   Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.1.2 teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan mits de maximale hoogte met niet meer dan 2 meter wordt overschreden en de waarden genoemd onder 23.1.1 niet onevenredig worden aangetast.

#### *23.1.4   Nadere eisen*

Bij omgevingsvergunning kunnen ter bescherming van de in lid 23.1.1 genoemde waarden nadere eisen gesteld worden aan de bouwhoogte en situering van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat de te beschermen waarden van de molen worden aangetast.

#### *23.1.5   Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Op en onder de in lid 23.1.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken uit te voeren:

- a.   het planten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting met een uitgroeihoogte die hoger is dan de hoogte die in 23.1.2 als maximum is aangegeven;
- b.   de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden als benoemd in 23.1.1 en landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind;
- c.   het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op:
  - 1.   werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
  - 2.   werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

## 23.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop - 2

### 23.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop - 2' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in het aangrenzende gebied gesitueerde molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

### 23.2.2 Bouwregels

Binnen de in lid 23.1.1 bedoelde zone gelden voor gebouwen in afwijking van de voorgaande bepalingen de volgende hoogtematen:

- a. er mag niet hoger worden gebouwd ten opzichte van -0,6 m NAP (maaiveldhoogte molen) dan berekend met behulp van de volgende formule:  $H = X/n + c.z$ , waarin:

H = maximale hoogte in meters

X = afstand obstakel tot molen in meters

n = coëfficiënt gesloten gebied = 50

c = constante = 0,2

z = askophoogte in meters = 12,05 m

- b. het bepaalde onder a geldt niet voor bestaande bouwwerken.

### 23.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2.2 teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan, mits de maximale hoogte niet meer dan 2 meter wordt overschreden en de waarden genoemd onder 23.2.1 niet onevenredig worden aangetast.

### 23.2.4 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen ter bescherming van de in lid 23.2.1 genoemde waarden nadere eisen gesteld worden aan de bouwhoogte en situering van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat de te beschermen waarden van de molen worden aangetast.

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

Op en onder de in lid 23.2.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken uit te voeren:

- het planten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting met een uitgroeihoogte die hoger is dan de hoogte die in 23.2.2 als maximum is aangegeven;
- de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden als benoemd in 23.2.1 en landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind;
- het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op:
  - werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
  - werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **23.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop - 3**

#### *23.3.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop - 3' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in het aangrenzende gebied gesitueerde molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

#### *23.3.2 Bouwregels*

Binnen de in lid 23.3.1 bedoelde zone gelden voor gebouwen in afwijking van de voorgaande bepalingen de volgende hoogtematen:

- a. er mag niet hoger worden gebouwd dan de bouwhoogten die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan;
- b. het bepaalde onder a geldt niet voor bestaande bouwwerken.

#### *23.3.3 Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.3.2 teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan, mits de maximale hoogte niet meer dan 2 meter wordt overschreden en de waarden genoemd onder 23.3.1 niet onevenredig worden aangetast.

#### *23.3.4 Nadere eisen*

Bij omgevingsvergunning kunnen ter bescherming van de in lid 23.3.1 genoemde waarden nadere eisen gesteld worden aan de bouwhoogte en situering van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat de te beschermen waarden van de molen worden aangetast.

#### *23.3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Op en onder de in lid 23.3.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken uit te voeren:

- a. het planten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting met een uitgroeihogte die hoger is dan:
  - 1. op een afstand van 100 tot 200 meter van de molen: 10 m.
  - 2. op een afstand van 200 tot 300 meter van de molen: 16 m.
  - 3. op een afstand van 300 tot 400 meter van de molen: 23 m.
- b. de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden als benoemd in 23.3.1 en landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op:
  - 1. werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
  - 2. werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

## 23.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop - 4

### 23.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop - 4' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in het aangrenzende gebied gesitueerde molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

### 23.4.2 Bouwregels

Binnen de in lid 23.4.1 bedoelde zone gelden voor gebouwen in afwijking van de voorgaande bepalingen de volgende hoogtematen:

- a. er mag niet hoger worden gebouwd dan de bouwhoogten die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan;
- b. het bepaalde onder a geldt niet voor bestaande bouwwerken.

### 23.4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.4.2 teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan, mits de maximale hoogte niet meer dan 2 meter wordt overschreden en de waarden genoemd onder 23.4.1 niet onevenredig worden aangetast.

### 23.4.4 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen ter bescherming van de in lid 23.4.1 genoemde waarden nadere eisen gesteld worden aan de bouwhoogte en situering van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat de te beschermen waarden van de molen worden aangetast.

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

Op en onder de in lid 23.4.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken uit te voeren:

- a. het planten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting met een uitgroeihoogte die hoger is ten opzichte van -0,6 m NAP (maaiveldhoogte molen) dan berekend met behulp van de volgende formule:  $H = X/n + c.z$ , waarin:
  - H = maximale hoogte in meters
  - X = afstand obstakel tot molen in meters
  - n = coëfficiënt gesloten gebied = 50
  - c = constante = 0,2
  - z = askophoogte in meters = 12,05 m
- b. de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden als benoemd in 23.4.1 en landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op:
  1. werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
  2. werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

## **Artikel 24    Algemene afwijkingsregels**

Indien niet op grond van andere bepalingen van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van de regels van dit plan, voor:

- a. geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijk en/of technisch meer verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximaal bruto vloeroppervlak van 20 m<sup>2</sup>;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidswerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, duikers en andere waterstaatkundige werken, mits hiertoe niet meer dan 2% van het totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- d. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- e. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld onder d, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties en ventilatie-inrichtingen;
- f. het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwvlakgrenzen met ten hoogste 3 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

## **Hoofdstuk 4            Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 25    Overgangsrecht**

#### **25.1    Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **25.2    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 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het gestelde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 26     Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Elzenhagen Zuid.