

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingen	7
Artikel 3	Wonen	7
Artikel 4	Waarde - Archeologie	10
Artikel 5	Waarde - Landschap	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	12
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	13
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	14
Artikel 8	Overgangsrecht	14
Artikel 9	Slotregel	15

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

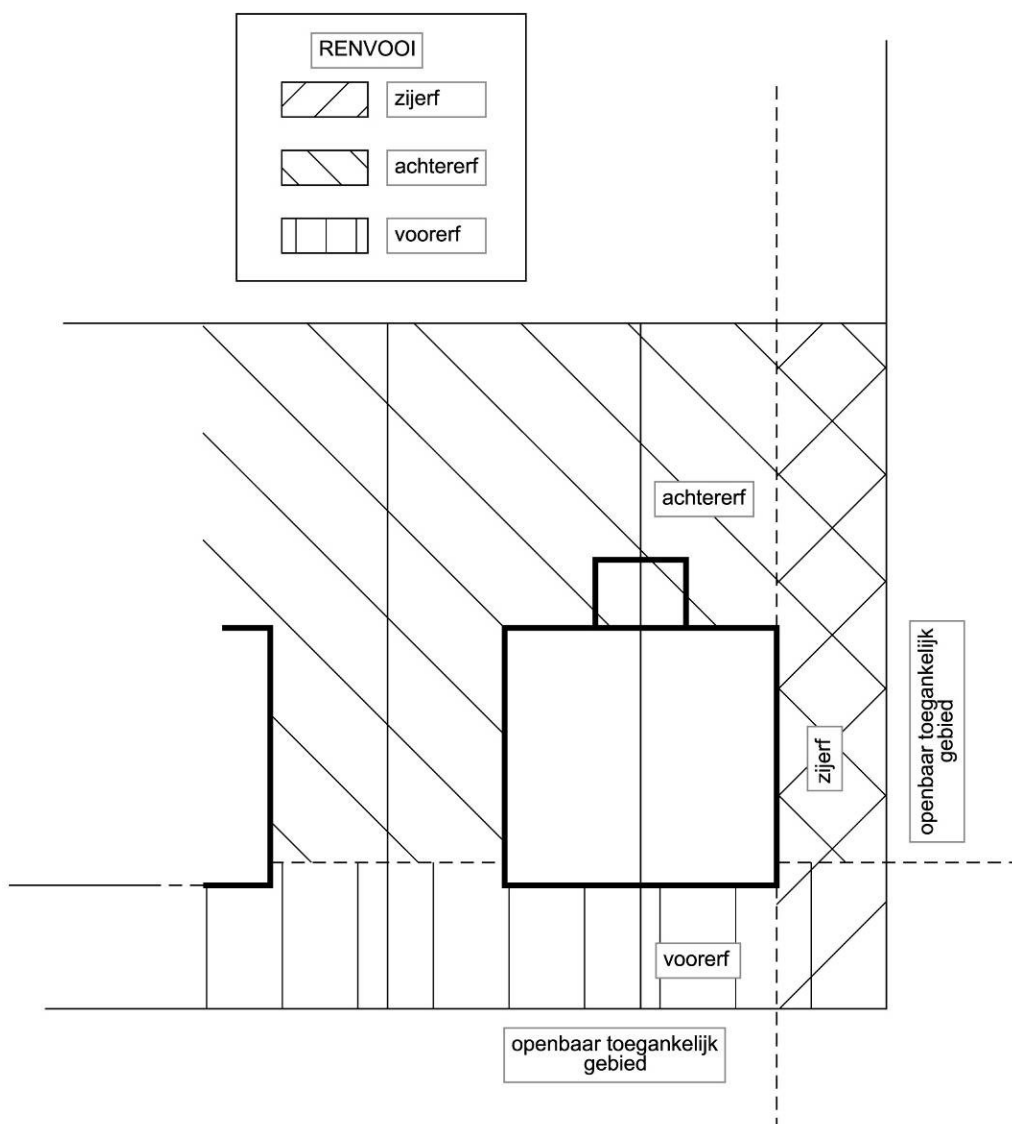
In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan "De Heul 18-20" met identificatienummer NL.IMRO.0431.BP2013003008-0301 van de gemeente Oostzaan;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
- 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 op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de hoofdfunctie wonen als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;
- 1.6 aan huis verbonden beroep:**
administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische of hiermee gelijk te stellen beroep en dat door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de hoofdfunctie wonen als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;
- 1.7 achtererf:**
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw (zie figuur onder 1.21 van dit artikel);
- 1.8 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.9 Besluit omgevingsrecht (Bor):**
Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143;

- 1.10 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.11 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.12 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;
- 1.13 bijgebouw:**
bijbehorende bebouwing in de vorm van een vrijstaand gebouw, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw
- 1.14 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.15 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.16 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.17 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.18 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.19 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.20 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstellen ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 erfgebied:

het gedeelte van het bouwperceel, met uitzondering van het hoofdgebouw, dat kan worden onderverdeeld in het achtererf, het zijerf en het voorerf, volgens onderstaande figuur;



1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

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

1.24 horeca:

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;

1.25 nutsvoorziening:

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (de aansluiting op) het openbare net van gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen;

1.26 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.27 overig bouwwerk:

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

1.28 pand:

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

1.29 perceelontsluiting:

een entree van een (bouw)perceel vanaf de openbare weg, zoals een oprit of oprijlaan;

1.30 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.31 verkeers- en verblijfsactiviteiten:

activiteiten die grotendeels betrekking hebben op het verplaatsen en (in de openlucht) verblijven van personen en die veelal plaatsvinden in straten, woonerven en op pleinen, daaronder begrepen paden, parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen;

1.32 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;

1.33 voorste begrenzing van het bouwvlak:

de grens van het bouwvlak, die conform het bepaalde in 1.21, de begrenzing van het voorerf bepaalt;

1.34 vrijstaande woning:

een niet-aaneengebouwde woning;

1.35 woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.36 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en aan de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant van het hoofdgebouw en tevens op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw zijn gelegen (zie figuur onder 1.21 van dit artikel).

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. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 onderlinge afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscindingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.5 peil:

- a. bij ligging op een afstand van minder dan 10 meter uit de as van de weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging anderszins: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

2.6 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen voor balkons niet meer dan 1,5 meter bedraagt en voor de overige ondergeschikte bouwdelen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren;
- e. perceelsontsluitingen;
- f. water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in 3.1 genoemde bestemmingsomschrijving mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, artikel 5 en de in 3.2.2 t/m 3.2.5 genoemde regels, de daarbij behorende gebouwen en overige bouwwerken worden gerealiseerd.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de aangegeven goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 600 m³.

3.2.3 Bouwen voor de voorgevel

Voor het bouwen op het voorerf geldt dat dit uitsluitend is toegestaan in de vorm van overige bouwwerken, voor zover (en in het geval dat) deze zonder omgevingsvergunning zijn toegestaan conform de artikelen 2 en 3 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. de afstand tussen (bij)gebouwen onderling en overige bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 1 meter;

- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 75 m².

3.2.5 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken voor zover gesitueerd op het zij- of achtererf, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van erfscheidingen die een bouwhoogte hebben van maximaal 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan huis verbonden beroepen

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag ten hoogste 40% worden gebruikt van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als bedoeld in 3.4.1

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming van de in dit artikel bedoelde gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen voor detailhandel en voor de uitoefening van een seksinrichting.

3.3.3 Bewoning bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt.

3.4 Afwijking van de gebruiksregels

3.4.1 Aan huis verbonden bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in 3.1, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. voor een aan huis verbonden bedrijf ten hoogste 40% wordt gebruikt van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en 100% van de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m², in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 3.3.1;
- b. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt,
- c. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat behoudens in- en

uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden, en

- d. de bedrijfsactiviteiten door hun aard, omvang en visuele aspecten, het woonkarakter van de woning en het milieu van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- e. er geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- f. de activiteiten in ieder geval door de bewoner worden uitgeoefend.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangegeven gronden zijn primair bestemd voor de bescherming van de ter plaatse te verwachten, dan wel voorkomende, archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Het is verboden bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen te realiseren.

4.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in 4.2 indien op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (versie 3.2), is vastgesteld dat:

- a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
- b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- c. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Waarde - Landschap

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Landschap" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende landschappelijke waarden die worden ontleend aan de historische openheid van het Oostzaanse veenweidegebied, zoals met name de openheid tussen de afzonderlijke bebouwingsensembles in de bouwlinten.

5.2 Bouwregels

Ter bescherming van de in 5.1 bedoelde landschappelijke waarden is het verboden gebouwen en overige bouwwerken te realiseren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 10% regeling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van het plan, ten behoeve van een vermeerdering van de voorgeschreven maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt.

7.2 Vereisten omgevingsvergunning

De in 7.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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 voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde 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.

8.2 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 bepaalde 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan De Heul 18-20"

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oostzaan van:

.....

tot vaststelling van het bestemmingsplan "De Heul 18-20"

Mij bekend,
de griffier.

Analoge verbeelding