

# Regels

## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            plan:**

Het bestemmingsplan 'Osdorperweg 454' met identificatienummer NL.IMRO.0363.F1803BPSTD-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            achtergevel**

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

#### **1.7            afhankelijke woonruimte**

Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

#### **1.8            agrarisch bedrijf**

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) of het houden van dieren.

#### **1.9            agrarisch bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan.

#### **1.10 antenne-installatie**

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

#### **1.11 antennedrager**

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de vestiging van een antenne.

#### **1.12 archeologisch monument**

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

#### **1.13 archeologisch onderzoek**

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), zoals bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

#### **1.14 archeologisch rapport**

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van burgemeester en wethouders/ het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie als bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

#### **1.15 archeologische verwachting**

Waarden waarvan de aanwezigheid in de bodem aannemelijk is of vermoed wordt

#### **1.16 archeologische waarde**

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

#### **1.17 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.

#### **1.18 Bed and breakfast**

Het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf verstrekt in een woning, waarbij maximaal 40% van de oppervlakte van de woning voor bedrijfsmatig nachtverblijf wordt gebruikt en de woning geschikt blijft voor het huisvesten van minimaal één huishouden.

#### **1.19 bedrijf**

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

#### **1.20 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.

#### **1.21 bedrijfsvloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimten, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieve ruimten en dergelijke.

#### **1.22 bedrijfswoning**

Een woning die gezien ligging en functie bedoeld is voor de huisvesting van personen wier aanwezigheid gelet op de bestemming van een gebouw of terrein noodzakelijk is.

#### **1.23 bestaande bebouwing of gebruik**

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### **1.24 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.25 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.26 bijgebouw**

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.27 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.

#### **1.28 bijzondere bouwlaag**

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

## **1.29 bijzondere woonvoorzieningen**

voorzieningen in een aangepaste woonbehoefte, bijvoorbeeld ten behoeve van personen en voor wie de gebruikelijke woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals minder validen, en anderszins verzorgingsbehoevenden.

## **1.30 binnenschip**

Schip, gebruikt en bestemd voor interlokaal dan wel internationaal bedrijfsmatig vervoer van goederen te water waarop de Wet vervoer binnenvaart van toepassing is.

## **1.31 bodemverstoring**

Elke vorm van grondverzet.

## **1.32 botenhuis**

Een gebouw gebouwd over het water en bereikbaar van het te bevaren water, dat dient voor overdekt onderbrengen van één of meer schepen.

## **1.33 botenstalling / botenopslag**

Stalling en opslag van schepen met in begrip van de daartoe noodzakelijke gebouwen.

## **1.34 bouwen**

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

## **1.35 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

## **1.36 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

## **1.37 bouwperceel**

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

## **1.38 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

## **1.39 bouwvlak**

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

#### **1.40 bouwwerk**

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

#### **1.41 brutovloeroppervlakte (bvo)**

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

#### **1.42 culturele voorzieningen**

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

#### **1.43 cultuurhistorische waarde**

De fysieke overblijfselen van de historie, zowel bovengronds(gebouwde monumenten) als ondergronds (archeologie) als het cultuurlandschap met zijn historische landschapselementen als verbinding daartussen.

#### **1.44 dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West.

#### **1.45 dagrecreatie**

Recreatie buiten de woning, zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat.

#### **1.46 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.

#### **1.47 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.

#### **1.48 dove gevel**

een bouwkundige constructie waarin,

- a. geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

**1.49 drijvende woning**

Een woning, drijvend, waarvan de ligplaats geen voor de openbare dienst bestemd water is, die een eigenstandige constructie heeft, die de woning verbindt met de bodem en die naar de aard, omvang of omgeving plaatsgebonden is.

**1.50 eerste bouwlaag / plint**

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

**1.51 extended stay**

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf en vaste woon- of verblijfplaats hebben. Bij extended stay gaat het niet om wonen, maar om een bijzondere vorm van een hotelfunctie.

**1.52 extensief dagrecreatief gebruik**

Een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

**1.53 gebouw**

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

**1.54 geluidbelasting vanwege een industrieterrein**

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen op een industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder

**1.55 geluidbelasting vanwege spoorwegverkeer**

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

**1.56 geluidbelasting vanwege wegverkeer**

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

**1.57 geluidsgevoelige 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.

#### **1.58 geluidsluwe zijde**

De zijde van een gebouw waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet mag overschrijden, dan wel waar een serre of loggia wordt gebouwd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

#### **1.59 gevellijn**

Een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van de gebouwen aan de betreffende zijde moet worden opgericht.

#### **1.60 glastuinbouwbedrijf**

Een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van tuinbouw- of sierteeltgewassen onder glas.

#### **1.61 groenvoorziening**

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

#### **1.62 grondgebonden agrarisch bedrijf**

Een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt en waarbij het gebruik van nabijgelegen agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf.

#### **1.63 hogere waarde**

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

#### **1.64 hoofdgebouw**

Eén of meerdere 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.

#### **1.65 hotelboot**

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugherberg, bed & breakfast, en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

#### **1.66 Huisgebonden beroepen**

Kantoren, maatschappelijke voorzieningen en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:

- a. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat, en
- b. maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt wordt.



**1.67 intensieve veehouderij**

Niet-grondgebonden agrarische bedrijven die zelfstandig of als neventak ( nagenoeg) geheel in gebouwen varkens, pluimvee, konijnen, vleeskalveren, pelsdieren en/of overig kleinvee houden. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet, het kweken van vis en het houden van melkvee en overigrundervee, geiten, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

**1.68 internetcafé**

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig de gelegenheid bieden tot internetten (het raadplegen van websites, e-mailen en dergelijke).

**1.69 Internetverkoop**

Handel via internet waarbij geen sprake is van het ter plekke bezichtigen, ophalen en/of betalen van de gekochte waar door de kopende partij.

**1.70 kamerverhuur**

Het bedrijfsmatig aanbieden van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen.

Nb: het begrip kamerverhuur valt onder wonen, logies valt niet kamerverhuur.

**1.71 kampeermiddelen**

Een tent, tentwagen, kampeerauto of een caravan, danwel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**1.72 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 vergaderaccommodaties.

**1.73 kantoorlocatie**

Een binnen de gemeente gelegen terrein van minimaal 1 hectare bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door kantoren en openbare gebouwen, daaronder niet begrepen een terrein dat in overwegende mate bestemd is voor detailhandel of horeca.

**1.74 landelijk gebied**

Het gebied, niet zijnde bestaand bebouwd gebied.

**1.75 landschappelijke waarde**

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van het gebied.

#### **1.76 langzaamverkeersroute**

Verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers.

#### **1.77 ligplaats**

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

#### **1.78 logies**

Het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning.

Nb: Onder logies valt niet kamerverhuur, het begrip kamerverhuur valt onder wonen.

#### **1.79 maaiveld**

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

#### **1.80 maatschappelijke dienstverlening**

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

#### **1.81 mantelzorg**

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

#### **1.82 natuurlijke waarde**

De biotische en abiotische waarden van een gebied.

#### **1.83 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf**

Een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel.

#### **1.84 nieuwe bebouwing**

Het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter.

#### **1.85 nutsvoorziening**

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, 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.

#### **1.86 ondergrondse parkeervoorziening**

Parkeervoorziening gelegen onder maaiveld.

#### **1.87 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.

#### **1.88 opslag**

Het bedrijfsmatig opslaan en verpakken van goederen.

#### **1.89 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.

#### **1.90 passagiersvaartuig**

Een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

- a. het vervoer van personen of
- b. om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

#### **1.91 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: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

#### **1.92 permanente bewoning**

Gebruik van een recreatiewoning als feitelijk hoofdverblijf.

#### **1.93 planregels**

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Osdorperweg 454'.

#### **1.94 pleziervaartuig**

Een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

#### **1.95 prostitutie**

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

#### **1.96 prostitutiebedrijf**

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

#### **1.97 recreatief medegebruik**

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

#### **1.98 recreatieschip**

Een schip dat wordt gebruikt als of is bestemd voor de pleziervaart.

#### **1.99 recreatieve voorzieningen**

Voorzieningen ten behoeve van:

- a. dagrecreatie (waaronder begrepen attractieparken, speeltuinen en -terreinen, volkstuinten, kinderboerderijen);
- b. verblijfsrecreatie, (waaronder begrepen kampeerterreinen en bungalowparken);
- c. jacht- en passantenhavens.

#### **1.100 recreatiewoning**

Woning ten behoeve van tijdelijk recreatief verblijf.

#### **1.101 scheidslijn bebouwingswaarden**

Een op de verbeelding aangegeven lijn welke de scheiding aangeeft tussen bouwvlakken waar verschillende maximale bouwhoogten zijn toegestaan.

#### **1.102 schip**

Elk vaartuig dat feitelijk wordt gebruikt of geschikt is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water. Onder schip wordt mede verstaan drijvende werktuigen, zoals kranen, baggermolens, pontons of materieel van soortgelijke aard.

#### **1.103 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.

#### **1.104 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.

#### **1.105 smartshop**

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

#### **1.106 souterrain**

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend **peil/maaiveld** is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal <1,20 -1,50> meter boven het **peil/maaiveld** is gelegen.

#### **1.107 spoorwegvoorzieningen**

Dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken behoeve van railvervoer.

#### **1.108 standplaats**

Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

#### **1.109 telefooninrichting / 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.

#### **1.110 transport**

Het bedrijfsmatig vervoeren van goederen en/of personen.

#### **1.111 verbeelding**

De verbeelding van het bestemmingsplan.

#### **1.112 verblijfrecreatie**

Recreatief buitenverblijven, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, dan wel in bouwwerken, die beschikbaar zijn gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of woning anders dan een zomerhuis.

#### **1.113 Voorgevel**

De naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

#### **1.114 voorgevelrooilijn**

Een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig 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.

#### **1.115 vrijwaringszone**

De ruimte ter weerszijden van en boven een primaire of regionale waterkering die benodigd is voor een toekomstige versterking van de waterkering.

#### **1.116 watergang**

Een werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren, en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede begrepen.

#### **1.117 waterkering**

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

#### **1.118 waterpeil**

Het N.A.P. of het plaatse aan te houden waterpeil.

#### **1.119 waterstaatkundige werken**

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

#### **1.120 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.

#### **1.121 wet**

Wet ruimtelijke ordening.

#### **1.122 windmolen**

Een door wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt/turbine waarin winddruk omgezet wordt in mechanische energie.

#### **1.123 wonen**

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

#### **1.124 woning**

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

**1.125 woonark**

Een woonschip, niet zijnde een woonboot of een woonvaartuig, die feitelijk niet geschikt is om te varen;

**1.126 woonboot**

Een woonschip die aan de romp en de opbouw herkenbaar is als schip, met een (grotendeels) authentieke karakter.

**1.127 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.

**1.128 woonvaartuig**

Een woonschip die aan de romp en de opbouw herkenbaar is als schip, met een (grotendeels) authentiek karakter.

**1.129 woonwagen**

Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.4      de bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

### **2.5      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.

### **2.6      de bouwhoogte van een windmolen**

Vanaf het peil tot aan de as van de windmolen.

### **2.7      de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.8      de minimum bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouwszijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

### **2.9      de hoogte van een windmolen**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.



## **2.10 de bouwhoogte van een antenne-installatie**

Tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Agrarisch met waarden**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch natuurbeheer;
- b. het beweiden met vee;
- c. het behoud, herstel of de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het veenweidegebied van de Osdorper Binnenpolder Zuid, dat bestaat uit de open en waterrijke karakteristiek van het veenweidelandschap met strokenverkaveling en kavelsloten en de daarbij behorende flora en fauna;
- d. oeververbindingen in de vorm van bruggen;
- e. ecologische verbindingen;
- f. water, watergangen en oeververbindingen;
- g. waterberging en waterbeheer met de bijbehorende voorzieningen;

alsmede voor:

- h. een ontsluitingsweg ten behoeve van het achterliggende weiland en de naastgelegen woning, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

#### **3.2 Bouwregels**

Op de in lid 3.1 genoemde gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1.50 meter.

#### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

In aanvulling op het algemene gebruiksverbod in Artikel 12 wordt tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. het aanleggen van paardenbakken;
- b. het aanbrengen van omheiningen en verlichting;
- c. het gebruik ten behoeve van opslag en/of stalling;
- d. dempen van watergangen, anders dan voor de toegang tot een perceel voor het onderhoud of voor waterbeheer;
- e. vogelaantrekkelijk gebruik zoals viskwekerijen met extramurale bassins;
- f. vogelaantrekkelijk gebruik zoals moerasgebieden met oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.
- g. parkeren;
- h. het storten van bagger op de natuurvriendelijke oevers of het veenweidegebied.

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

##### **3.4.1 Algemeen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen of graven van waterlopen en/of waterpartijen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. verbreden of verdiepen van plassen, sloten of andere watergangen;

- d. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden;
- e. het aanleggen van oeververbindingen;
- f. het aanleggen en/of verharden van paden;
- g. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- h. de verwijdering van bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;
- i. het planten van hoogopgaande bomen en andere hoogopgaande beplanting;
- j. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

#### *3.4.2 Uitzondering*

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen;
- d. noodzakelijk zijn voor het realiseren van een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

#### *3.4.3 Voorwaarden*

- a. De in lid 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke en de cultuurhistorische waarden van het gebied.
- b. De in lid 3.4.1 genoemde vergunning moet worden geweigerd indien de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast en dat niet kan worden voorkomen door voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning.

## **Artikel 4      Tuin**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. oeververbindingen en ontsluitingen.

### **4.2      Bouwregels**

Op en onder de in de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

- a. bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter;
- b. bouwhoogte andere bouwwerken geen gebouwen zijnde: 1.50 meter;
- c. maximale bebouwingsoppervlakte : 4 m<sup>2</sup>.

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

In aanvulling op het algemene gebruiksverbod in Artikel 12 wordt tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend:

- a. opslag en stalling;
- b. het dempen van watergangen.

## **Artikel 5      Verkeer**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. bermen en beplanting;
- f. uitsluitend een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';

met de daarbij behorende:

- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bestaande oeververbindingen en ontsluitingen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. ondergrondse afvalcontainers;
- l. ondergrondse infrastructuur;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. faunapassages en andere faunavoorzieningen;
- o. andere voorzieningen.

### **5.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

### **5.3      Specifieke gebruiksregels**

In aanvulling op het algemene gebruiksverbod in Artikel 12 wordt tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van een motorbrandstoffenverkooppunt.

## **Artikel 6      Wonen**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

### **6.2      Bouwregels**

Op en onder de in de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in 6.2.1 tot en met 6.2.3

#### **6.2.1    Hoofdgebouwen**

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. uitsluitend het bouwen van vrijstaande woningen is toegestaan;
- c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden georiënteerd op de Osdorperweg;
- e. de brutovloeroppervlak van de begane grond bedraagt maximaal 85 m<sup>2</sup> per woning;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' geldt de maximum goot- en bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- g. woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien zij een geluidsluwe zijde hebben;
- h. er zijn geen kelders en souterrains toegestaan;
- i. hoofdgebouwen moeten voorzien zijn van een kap waarbij de kaprichting evenwijdig of parallel is aan de langsloten;
- j. het is niet toegestaan om hoofdgebouwen te voorzien van een lessenaarsdak dan wel een notaris dak;

#### **6.2.2    Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- b. binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zijn balkons of overhangende constructies niet toegestaan.

#### **6.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevellijn: 1 meter;
- b. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevellijn: 2 meter;

- c. bouwhoogte windturbine maximaal 10 meter, mits op tenminste 10 meter van de perceelsgrenzen;
- d. bouwhoogte overige bouwwerken: 2.50 meter.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.3.1 *Parkeren***

- a. per woning dient er minimaal één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig te zijn.

#### **6.3.2 *Strijdig gebruik***

In aanvulling op het algemene gebruiksverbod in Artikel 12 wordt tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van het dempen van watergangen;
- b. het uitoefenen van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van huisgebonden beroepen;
- c. het gebruik van bijgebouwen bij een woning (respectievelijk woonwagen) voor zelfstandige bewoning.

## **Artikel 7      Leiding - Gas**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding waarbij voor de bescherming en het beheer van de leiding een belemmerende strook van 4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding in acht moet worden genomen;

- a. De bestemming 'Leiding - Gas' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.
- b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
  1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 7
  2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 9
  3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 8.

### **7.2      Bouwregels**

Op of onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de bepaling dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, uitsluitend toelaatbaar zijn indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

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

#### **7.3.1    Algemeen**

Het is verboden op of in de in lid 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het oprichten van enig bouwwerk;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het anderszins indringen van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het vellen of rooien van houtgewas.

#### **7.3.2    Uitzonderingen**

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### **7.3.3    Omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 kan worden verleend indien en voor zover dit niet strijdig is met de bescherming en het beheer van de leiding.



#### **7.3.4 Voorwaarden**

Alvorens omtrent het verlenen van een vergunning zoals bedoeld in artikel 7.3.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

#### **7.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Leiding - Gas geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse de leiding niet meer aanwezig is dan wel verlegd wordt;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze leiding.

## **Artikel 8      Waarde - Landschap**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de instandhouding van de waardevolle doorzichten naar het de achterliggende Osdorperbinnenpolder Zuid.

### **8.2      Bouwregels**

Op de voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

## **Artikel 9      Waterstaat - Waterkering**

### **9.1      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.

- a. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.
- b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
  - 1. in de eerste plaats de bepalingen van Artikel 7
  - 2. in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 9

## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 10      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 11    Algemene bouwregels**

### **11.1    Toegestane overschrijdingen**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van 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. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een rijwielpad en 2,4 m boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m;
- d. trappenhuizen, liftinstallaties, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn.

### **11.2    Afstanden tot watergangen**

Gebouwen dienen tenminste 3 meter uit het hart van een watergang te worden gebouwd.

## **Artikel 12    Algemene gebruiksregels**

### **12.1    Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

### **12.2    Strijdig gebruik**

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. telefooninrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop, partycentra;
- b. 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;
- c. inrichtingen en bedrijven als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- d. het gebruik van water en aangrenzende gronden ten behoeve van woonboten.

### **12.3    Parkeren**

- a. Tot een strijdig gebruik met de in dit bestemmingsplan gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken, uitgezonderd bestaand gebruik, waarbij niet wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het parkeerbeleid dat geldend is bij vaststelling van dit bestemmingsplan;
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 en 2 en toestaan dat wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits wordt aangetoond dat wordt voldaan wordt aan één van de in het parkeerbeleid opgenomen uitzonderingen.

## **Artikel 13    Algemene afwijkingsregels**

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het bevoegde gezag bevoegd om in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. het bouwen van de volgende bebouwing:
  1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup>, alsmede;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 10% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen of grenzen van maatvoeringsvlakken met ten hoogste 1,5 meter worden overschreden ten behoeve van balkons, luifels, erkers, toegangsportalen, tochtportalen, brandtrappen, ventilatiekanalen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;
- d. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten met ten hoogste:
  1. 3 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen;
  2. 2 meter worden overschreden ten behoeve van de aanleg van daktuinen.
- e. de plaatsing van een windturbine met een maximale bouwhoogte van 15 meter op minder dan 10 meter van de perceelsgrenzen, mits:
  1. dat vanwege de windvang noodzakelijk is;
  2. het woon- en leefklimaat op de aangrenzende percelen daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
  3. de vogels op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden, daardoor niet worden verstoord.

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

### **Artikel 14      Overgangsrecht**

#### **14.1      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.

#### **14.2      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 15    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Osdorperweg 454.