

Elzenhagen



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Maatschappelijk	14
Artikel 5	Sport	15
Artikel 6	Tuin - 1	16
Artikel 7	Tuin - 2	17
Artikel 8	Verkeer - 1	18
Artikel 9	Verkeer - 2	19
Artikel 10	Water	20
Artikel 11	Wonen	21
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 14	Algemene bouwregels	24
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 19	Overgangsrecht	29
Artikel 20	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Elzenhagen met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1208BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding;

1.7 aan-huis-gebonden-beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner zelf wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 archeologisch rapport

rapport, zoals bedoeld in artikel 39, lid 2 Monumentenwet 1988, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur in voldoende mate is vastgesteld;

1.9 ambacht

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen;

1.10 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;

1.11 bebouwing

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

1.12 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. Bij het ontbreken van een percentage geldt een bebouwingspercentage van 100%, tenzij is bepaald bijvoorbeeld in de vorm van een brutovloeroppervlak en verkoopvloeroppervlak zoals in de bestemming 'Gemengd';

1.13 bedrijf

het bedrijfsmatig (industrieel) vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen;

1.14 bestaande bebouwing of gebruik

bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorende 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;

1.18 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;

1.19 bodemverstoring

elke vorm van grondverzet;

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 brutovloeroppervlakte

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

1.28 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.29 cultuurhistorische waarde

de waarde die kan worden toegekend aan een object, gebouw, terrein of structuur op basis van zijn sociaalhistorische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische of historisch-geografische karakteristiek;

1.30 Dagelijks Bestuur

het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord;

1.31 dakopbouw

bijzondere bouwlaag waarvan het vloeroppervlak ten hoogste 60% van het vloeroppervlak van de direct daaronder gelegen bouwlaag omvat;

1.32 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. maatschappelijke dienstverlening;

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.34 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, 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 gevelbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte;

1.35 gebouw

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

1.36 geldwisselkantoor

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

1.37 geluidluwe zijde

de zijde van een gebouw waar de gevelbelasting de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel een serre of loggia wordt gerealiseerd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt niet wordt overschreden;

1.38 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 geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en);

1.39 gevellijn

een op de verbeelding aangegeven lijn, waarop de gebouwen moeten worden opgericht;

1.40 groenvoorzieningen

ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, taluds, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en ondergrondse infrastructurele voorzieningen;

1.41 hoofdgebouw

een of meer 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;

1.42 horeca I

fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);

1.43 horeca II

nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);

1.44 horeca III

café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);

1.45 horeca IV

restaurant (restaurant, koffie- en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);

1.46 horeca V

hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg, bed & breakfast, en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);

1.47 kap

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

1.48 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

1.49 langzaamverkeer(sverbinding)

verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers;

1.50 maaiveld

de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.51 maatschappelijke dienstverlening

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

1.52 opslag

het bedrijfsmatig opslaan, verpakken en verhandelen van goederen, niet zijnde detailhandel;

1.53 overig bouwwerk

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

1.54 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;

1.55 peil

onder 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. voor een woonschip: het waterpeil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;

1.56 planregels

de regels, deel uitmakende van het Elzenhagen;

1.57 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;

1.58 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;

1.59 short stay

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden;

1.60 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.61 telefoneerinrichting of belhuis

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

1.62 transport

het bedrijfsmatig vervoeren van goederen en/of personen;

1.63 verbeelding

digitale of analoge kaart van het bestemmingsplan met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden, zijn aangegeven;

1.64 verkeersvoorzieningen

voorzieningen die een ondersteunende functie hebben op en langs een weg of verblijfsgebied, en die tot doel hebben de verkeersveiligheid te verbeteren, de doorstroming te bevorderen en de verkeerssituatie te verduidelijken. Hieronder moeten in elk geval worden begrepen: rotondes, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, viaducten, geluidschermen, bushaltes, parkeervoorzieningen, verkeerslichten, lantaampalen en fietsenstallingen;

1.65 verwijzing wettelijke regelingen

bij verwijzing in de regels naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het in werking treden van dit bestemmingsplan;

1.66 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 aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.67 waterkering

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

1.68 waterstaatkundige werken

werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluisen, beschoeiingen en remmingswerken, uitgezonderd steigers;

1.69 wonen

permanent verblijf, waarbij de mate van zelfstandigheid en samenlevingsverband niet relevant zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.6 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 de vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- c. voet- en fietspaden met bijbehorende bruggen;
- d. water;
- e. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

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:

- a. dat voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeersvoorzieningen;
- d. water;
- e. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

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

- a. de bebouwing moet binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan;
- d. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 5 Sport

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen en recreatief gebruik;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-III-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 25% van het totale bruto vloeroppervlak;
- c. maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenend bedrijf of instelling, met dien verstande dat deze functie, samen met het gebruik zoals genoemd onder lid 1 sub b, in totaal niet meer bedraagt dan 25% van het totale bruto vloeroppervlak;

met de daarbij behorende:

- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. water en waterberging;
- h. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden zijn slechts gebouwen toegestaan ten dienste van een sporthal, clubgebouwen, tribunes en dug-outs, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. sporthal en clubgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; de overige bebouwing moet binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage wat gelijk is aan het verhardingspercentage mag niet meer bedragen dan 15% van de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Sport'
- c. voor gebouwen gelden de volgende maximale bouwhoogten:
 1. sporthal = 15 meter;
 2. clubgebouwen = 6 meter;
 3. tribunes = 10 meter;
 4. dug-outs = 2 meter;
- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maximale bouwhoogten:
 1. lichtmasten = 12 meter;
 2. ballenvangers en scoreborden = 10 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 6 Tuin - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en erven met bijbehorende al dan niet openbare voetpaden;
met de daarbij behorende
- b. parkeren;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte voor erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het realiseren van een (fietsen)berging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:

- a. er is bij de woning geen toegang vanaf een achterpad naar de achtertuin aanwezig;
- b. het bruto vloeroppervlak van de berging mag per tuinperceel maximaal 7 m² bedragen en de maximum bouwhoogte van bergingen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 7 Tuin - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en erven met bijbehorende al dan niet openbare voetpaden;
met de daarbij behorende
- b. parkeren;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte voor erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. per tuinperceel mag een berging gebouwd worden waarbij het bruto vloeroppervlak niet meer dan 7 m² mag bedragen en de maximum bouwhoogte van bergingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. per tuinperceel mag in plaats van een berging een garage gebouwd worden waarbij het bruto vloeroppervlak niet meer dan 18 m² mag bedragen en de maximum bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 8 Verkeer - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verkeersvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een gebouwde parkeervoorziening toegestaan waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen; alsmede het voorzien van een afscheiding voor een daktuin met een maximale hoogte van 1,5 meter;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 9 Verkeer - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingswegen naar carports en garages;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verkeersvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen dat:

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn vrijhangend boven het water, ten behoeve van de functie wonen, terrassen c.q. balkons toegestaan;
- c. recreatief medegebruik;
- d. bruggen;
- e. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;

met het daarbij behorend groen.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepaling dat voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt dat ten aanzien van de in lid 10.1 genoemde functie:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'terras' gelden de volgende maximale bepalingen:
 1. breedte = gelijk aan de woningbreedte; voor woningen op de begane grond 6 meter;
 2. diepte = 2 meter; voor woningen op de begane grond 1 meter.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, inclusief aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en toegangspaden;
- d. (buurt)ontsluitingswegen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bebouwing moet binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte voor woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is de aangegeven maximale goothoogte voor woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is voor hoofdgebouwen het aangegeven maximum bebouwingspercentage voor woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte' dient over de lange zijde van het bestemmingsvlak de aangegeven minimale bouwhoogte voor woningen te worden gerealiseerd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' dient binnen 5 meter van deze aanduiding een (buurt)ontsluitingsweg te worden gerealiseerd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'dove gevel' dienen de woningen aan de betreffende zijde te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een geluidwerend vlies;
- h. woningen waarvoor hogere waarden voor verkeerslawaaai zijn vastgesteld dan wel een dove gevel is voorgeschreven dienen (met uitzondering van de kap) te zijn voorzien van een geluidluwe zijde.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemmingsomschrijving strijdig gebruik ten aanzien van de in lid 11.1 genoemde functies wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven van gronden en bebouwing ten dienste van aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot meer dan 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 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.

De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 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 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Algemeen gebruiksverbod

Tot gebruik strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken of in gebruik geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels;
- b. de gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken of in gebruik geven ten dienste voor inrichtingen en bedrijven als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, nr. 143);
- c. onder verboden gebruik wordt in ieder geval begrepen:
 1. automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop, transferwinkel, telefooninrichting, belhuis, detailhandel in volumineuze goederen, opslag en verkoop van motorbrandstoffen, opslag en verkoop van vuurwerk en/of gevaarlijke stoffen;
 2. 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;
 3. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond.

15.2 Toegelaten milieuhindercategorieën

- a. Slechts functies die in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen onder de in de toepasselijke regels aangegeven milieuhindercategorieën zijn toegestaan, tenzij elders in deze regels anders aangegeven.
- b. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 15.2 onder a voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die:
 1. niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
 2. al dan niet na uitbreiding of wijziging in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' valt onder één categorie hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

16.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

16.1.2 Bouwregels

Binnen de in lid 16.1.1 bedoelde zone gelden in afwijking van de voorgaande bepalingen de volgende maximale hoogtematen:

- a. binnen een afstand van 100 m van de dichtstbijzijnde molen mag niet hoger gebouwd dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de desbetreffende molen;
- b. buiten een afstand van 100 m van de dichtstbijzijnde molen mag niet hoger worden gebouwd 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 = 50 in meters

c = constante = 0,2

z = askophoogte in meters

16.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 16.1.2 geldt niet voor de vervanging van bestaande bouwwerken.

16.1.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.1.2 teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan mits:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan de basis van de voorgaande bepalingen voor de desbetreffende gronden toegestane bouwhoogte;
- b. een terzake deskundige instantie om advies is gevraagd.

16.1.5 Strijdig gebruik

- a. Binnen de in lid 16.1.1 bedoelde zone is het niet toegestaan bomen, heesters en andere opgaande beplanting aanwezig te hebben met een hoogte die hoger is dan de hoogte die in 16.1.2 als maximum is aangegeven.
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bestaande beplanting met een grotere hoogte op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

16.2 Vrijwaringszone - straalpad

16.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - straalpad' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een daarboven gelegen straalverbindingstraject.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke 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 6 meter en een maximaal brutovloeroppervlak van 100 m²;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, platieken, 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 met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- e. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties en ventilatie-inrichtingen;
- f. de op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwvlakgrenzen met ten hoogste 3 meter mag worden overschreden ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het plan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' functies kunnen worden toegevoegd;
- b. in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' opgenomen functies kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het Dagelijks Bestuur kan eenmalig in afwijking van het gestelde 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 overgangsbepalingen van dat plan.

19.2 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 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 20 Slotregel

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

De volledige naam is de aanhaaltitel.