Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Tuindorp Oostzaan II

regels



Colofon

Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.N1608BPSTD-VG01
Datum	april 2024
Planstatus	bestemmingsplan (vaststelling)

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 15

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **16**

Artikel 3 Gemengd - 1 16
Artikel 4 Gemengd - 2 18
Artikel 5 Groen 19
Artikel 6 Maatschappelijk - 1 20
Artikel 7 Maatschappelijk - 2 22
Artikel 8 Sport 23
Artikel 9 Tuin - 1 25
Artikel 10 Tuin - 2 26
Artikel 11 Tuin - 3 27
Artikel 12 Verkeer - 1 29
Artikel 13 Verkeer - 2 30
Artikel 14 Water 31
Artikel 15 Wonen 32
Artikel 16 Leiding - Gas 34
Artikel 17 Leiding - Hoogspanning 35
Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie 36
Artikel 19 Waarde - Landschap 38
Artikel 20 Waterstaat - Waterkering 39

Hoofdstuk 3 Algemene regels **40**

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel 40
Artikel 22 Algemene bouwregels 41
Artikel 23 Algemene gebruiksregels 42
Artikel 24 Algemene aanduidingsregels 43
Artikel 25 Algemene afwijkingsregels 45
Artikel 26 Overige regels 46

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **47**

Artikel 27 Overgangsrecht 47
Artikel 28 Slotregel 48

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Tuindorp Oostzaan II met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1608BPSTD-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 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 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.

1.6 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 architectonische eenheid

Verzameling van bouwwerken met een uniforme of samenhangende architectuur.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

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

1.10 bedrijf

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

1.11 Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam

'Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam 2022', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 6 juni 2022, resp. de laatstelijk vastgestelde versie van deze beleidsregel, waarin criteria zijn opgenomen waar aanvragen omgevingsvergunningen voor kelders aan worden getoetst.

1.12 Beleidsregel darkstores

'Beleidsregel darkstores 2023', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 21 maart 2023, resp. de laatstelijk vastgestelde versie van deze beleidsregel, waarin criteria zijn opgenomen waar aanvragen omgevingsvergunningen voor darkstores aan worden getoetst.

1.13 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk

Bijbehorend bouwwerk in de zin van artikel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht zoals dat artikel luidt op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.16 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.

1.17 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.18 beperkt kwetsbaar object

Beperkt kwetsbaar object in de zin van artikel 1 lid 1 sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

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 balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 bruto vloeroppervlakte (bvo)

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

1.26 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.27 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.

1.28 dakopbouw

Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak of een toevoeging aan een plat dak.

1.29 darkstore

Vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een (opslag)ruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek. De bezorging van op locatie bereide maaltijden valt niet onder deze vorm van bedrijfsvoering.

1.30 deklaag

De bovenste bodemlaag die in de laatste ca. 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophooglaag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw.

1.31 dienstwoning

Een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.32 detailhandel

De bedrijfsmatige verkoop van goederen, zowel nieuw als tweedehands, aan consumenten niet zijnde bedrijfsmatige gebruikers. Hieronder valt het aanbieden en de levering van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van ondergeschikte horeca.

1.33 gebouw

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

1.34 geldwisselkantoor

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

1.35 geluidgevoelige bestemming

Geluidgevoelige bestemming zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder.

1.36 geluidsluwe zijde

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

1.37 geohydrologisch rapport

Het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.38 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, bermen, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en (ondergrondse) infrastructurele voorzieningen.

1.39 grondwaterneutraal bouwen

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zullen verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

1.40 growshop

Een gebouw dat een ruimte omvat, welke wordt gebruikt voor de verkoop van producten ten behoeve van het telen van cannabis.

1.41 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 belangrijkst 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, zalenverhuur en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);

1.44 horeca III

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

1.45 horeca IV

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

1.46 horeca V

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

1.47 internetcafé

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet.

1.48 kantoor

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

1.49 kap

Een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven, die uit tenminste twee elkaar snijdende hellende vlakken bestaat.

1.50 kelder

ondergronds (deel van een) gebouw zoals souterrains en (parkeer)kelders, uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.51 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

1.52 kwetsbaar object

Kwetsbaar object in de zin van artikel 1, lid 1, sub l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.53 ligplaats

De ruimte welke door een vaartuig, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, mag worden ingenomen in het water.

1.54 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.55 maatschappelijke dienstverlening

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

1.56 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, bergbezinkbassins, ondergrondse afvalsystemen en (ondergrondse) infrastructurele voorzieningen.

1.57 ondergeschikte horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca van categorie III of van categorie IV, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat ingeval van ondergeschikte horeca in detailhandel (lid 1.32) maximaal 20% van de verkoopvloeroppervlakte van de winkel, tot maximaal 20 m², voor ondergeschikte horeca mag worden gebruikt.

1.58 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.

1.59 opslag

Het bedrijfsmatig opslaan en/of verpakken en/of verhandelen van goederen, niet zijnde detailhandel.

1.60 overbouwing / onderdoorgang

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar, binnen de bestemming een onderdoorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.61 peil

a. bij bovengrondse bouwwerken:
    1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de weg gerichte gevel; indien meerdere gevels naar de weg zijn gericht, geldt de hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de gevel waar de hoofdtoegang is gesitueerd.
b. bij kelders:
    1. voor gebouwen direct grenzend aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
    2. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt;
c. bij bouwwerken in het water:
    het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.62 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Tuindorp Oostzaan II.

1.63 pleziervaartuig

Een schip hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige (varende) recreatie, niet zijnde bewoond.

1.64 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

Consumentverzorgende of zakelijke dienstverlening, waarvan de werkzaamheden in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de werkzaamheden een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.65 recreatief medegebruik

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

1.66 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.

1.67 souterrain

Een bijzondere bouwlaag, waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 tot 1,50 meter boven het peil is gelegen.

1.68 Staat van Inrichtingen

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

1.69 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.

1.70 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.

1.71 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.72 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, (on)bebouwde parkeervoorzieningen, verkeerslichten, lantaarnpalen en fietsenstallingen.

1.73 waterkering

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

1.74 waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat zoals dammen, dijken, sluizen, beschoeiingen en remmingswerken, uitgezonderd steigers, alsmede waterstaatkundige infrastructuur zoals aanlandingen bruggen en aanlandingen duikers.

1.75 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.

1.76 woning

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

1.77 zakelijke dienstverlening

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

1.78 zorgwonen

Bewoning met een overwegend verzorgend karakter waarbij sprake is van voortdurende zorg, toezicht en/of begeleiding en die niet aangemerkt kan worden als 'nagenoeg zelfstandige bewoning', inclusief de daarbij behorende maatschappelijke voorzieningen.

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 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de 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.

2.5 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.

2.6 de bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk

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 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. consumentverzorgende dienstverlening uitsluitend in de eerste bouwlaag;
b. maatschappelijke dienstverlening uitsluitend in de eerste bouwlaag;
c. detailhandel uitsluitend in de eerste bouwlaag, uitgezonderd detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
d. horeca I, III en IV uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';
e. woningen uitsluitend in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, en in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
f. openbare ruimte in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';

met de daarbij behorende:

g. tuinen en erven;
h. nutsvoorzieningen;
i. bergingen en andere nevenruimten.

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 regels:

3.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. voor gebouwen gelden de volgende maxima:
    1. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bestemmingsvlak;
    2. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
    3. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', mag tot aan de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Maximum bouwhoogte: 2 meter.

3.3 Nadere eisen

a. nadere eisen kunnen gesteld worden ten aanzien van situering en afmetingen van bouwwerken.
b. bij de toepassing van deze nadere eisen wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
    1. cultuurhistorische waarden;
    2. stedenbouwkundige waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

3.4.1 Geluidgevoelige maatschappelijke dienstverlening

Geluidgevoelige maatschappelijke dienstverlening is niet toegestaan.

3.4.2 Detailhandel

Het maximum toegestane bruto vloeroppervlak per detailhandelsvestiging bedraagt 200 m².

3.4.3 Praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. consumentverzorgende dienstverlening;
b. maatschappelijke dienstverlening;
c. horeca I, horeca III en horeca IV uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';
d. detailhandel uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
e. woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

met de daarbij behorende:

f. tuinen en erven;
g. nutsvoorzieningen;
h. bergingen en andere nevenruimten.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. voor gebouwen gelden de volgende maxima:
    1. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bestemmingsvlak;
    2. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
    3. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Maximum bouwhoogte: 2 meter.

4.3 Nadere eisen

a. nadere eisen kunnen gesteld worden ten aanzien van situering en afmetingen van bouwwerken;
b. bij de toepassing van deze nadere eisen wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
    1. cultuurhistorische waarden;
    2. stedenbouwkundige waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

4.4.1 Geluidgevoelige maatschappelijke dienstverlening

Geluidgevoelige maatschappelijke dienstverlening is niet toegestaan.

4.4.2 Detailhandel

Het maximum toegestane bruto vloeroppervlak per detailhandelsvestiging bedraagt 200 m².

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. recreatief medegebruik;
c. fiets- en voetpaden;
d. gebouwde nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
e. bruggen en duikers, ter plaatse van de aanduiding 'brug';

met de daarbij behorende:

f. speelvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. water en waterstaatkundige werken.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. het bouwen van overkappingen is niet toegestaan;
b. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 6 Maatschappelijk - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. maatschappelijke dienstverlening;
b. één dienstwoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1';
c. horeca III en IV uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';

met de daarbij behorende:

d. ondergeschikte horeca;
e. openbare ruimte;
f. tuinen en erven;
g. groenvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. bergingen en nevenruimten;
j. nutsvoorzieningen;
k. ongebouwde parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. maximum bebouwingspercentage gronden: 100 % van het bouwvlak;
c. maximum bouwhoogte gebouwen: zoals op de verbeelding is aangegeven;
d. maximum goothoogte gebouwen: zoals op de verbeelding is aangegeven.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Maximum bouwhoogte: 2 meter.

6.3 Nadere eisen

a. nadere eisen kunnen gesteld worden ten aanzien van situering en afmetingen van bouwwerken;
b. bij de toepassing van deze nadere eisen wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
    1. cultuurhistorische waarden;
    2. stedenbouwkundige waarden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

6.4.1 Ondergeschikte horeca

Ondergeschikte horeca als bedoeld in lid 6.1 onder e is toegestaan ten behoeve van een verzorgingstehuis of verpleeghuis indien de dranken en etenswaren worden verstrekt aan degenen die verblijven in deze instellingen en hun bezoekers of aan de doelgroep in de buurt en de toegankelijkheid tussen 08.00 uur en 23.00 uur ligt.

Artikel 7 Maatschappelijk - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. zorgwonen;

met de daarbij behorende:

b. openbare ruimte;
c. tuinen en erven;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. bergingen en nevenruimten;
g. nutsvoorzieningen;
h. ongebouwde parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. maximum bebouwingspercentage gronden: 100 % van het bouwvlak;
c. maximum bouwhoogte gebouwen: zoals op de verbeelding is aangegeven;
d. maximum goothoogte gebouwen: zoals op de verbeelding is aangegeven.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Maximum bouwhoogte: 2 meter.

7.3 Nadere eisen

a. nadere eisen kunnen gesteld worden ten aanzien van situering en afmetingen van bouwwerken;
b. bij de toepassing van deze nadere eisen wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
    1. cultuurhistorische waarden;
    2. stedenbouwkundige waarden.

Artikel 8 Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportterreinen;
b. gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. recreatief medegebruik;
e. fiets- en voetpaden;
f. een antennemast uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';

met de daarbij behorende:

g. ondergeschikte horeca;
h. openbare ruimte;
i. nutsvoorzieningen;
j. speelvoorzieningen;
k. water en waterstaatkundige werken;
l. bruggen en duikers;
m. ongebouwde parkeervoorzieningen;
n. bergingen en andere nevenruimten.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

a. maximum bebouwingspercentage gronden: 3%;
b. maximum bouwhoogte gebouwen: 8 meter.

8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. maximum bebouwingspercentage gronden: 2%;
b. maximum bouwhoogte lichtmasten: 20 meter;
c. maximum bouwhoogte antennemast: 38 meter;
d. maximum bouwhoogte overkappingen: 3 meter;
e. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

8.3.1 Nieuwe oppervlakteverhardingen

Het gebruik van gronden voor nieuwe paden, wegen en andere oppervlakteverhardingen is niet toegestaan, tenzij sprake is van herinrichting waarbij de bestaande oppervlakte van de verharding niet toeneemt. Onder oppervlakteverhardingen wordt niet verstaan kunstgras.

8.3.2 Ondergeschikte horeca

Ondergeschikte horeca als bedoeld in lid 8.1 onder g is toegestaan tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van een clubgebouw ten behoeve van de sportvoorzieningen.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 8.3.1 voor het gebruik van gronden ten behoeve van verhardingen die:

a. noodzakelijk zijn voor de sportuitoefening of het beheren of verbeteren van de sportterreinen dan wel extensief recreatief medegebruik mogelijk maken;
b. de groenvoorzieningen niet onevenredig aantasten.

Artikel 9 Tuin - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. bijgebouwen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
c. ongebouwde parkeervoorzieningen en carports uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - 1';

met de daarbij behorende:

d. voetpaden;
e. groenvoorzieningen;
f. water.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende regels en voor zover van toepassing het bepaalde in lid 18.2:

9.2.1 Bijgebouwen

a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. maximum bouwhoogte: 2,5 meter;

9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. carports mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - 1' worden gebouwd;
b. maximum bouwhoogte carports: 2,5 meter;
c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 1 meter.

9.3 Nadere eisen

a. nadere eisen kunnen gesteld worden ten aanzien van situering en afmetingen van bouwwerken;
b. bij de toepassing van deze nadere eisen wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
    1. cultuurhistorische waarden;
    2. stedenbouwkundige waarden.

Artikel 10 Tuin - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. bijgebouwen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

met de daarbij behorende:

c. voetpaden;
d. groenvoorzieningen;
e. water.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Bijgebouwen

a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. maximum bouwhoogte: 2,5 meter.

10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. overkappingen zijn niet toegestaan;
b. maximum bouwhoogte: 2 meter.

Artikel 11 Tuin - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. bijgebouwen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
c. uitbouwen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met inachtneming van het bepaalde in sublid 11.2.2 en artikel 19;

met de daarbij behorende:

d. voetpaden;
e. groenvoorzieningen;
f. water.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende regels en voor zover van toepassing het bepaalde in lid 19.2:

11.2.1 Bijgebouwen

a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. voor zover in het bestemmingsvlak de aanduiding 'bijgebouwen' ontbreekt, mag één bijgebouw van maximaal 9 m² worden gebouwd;
c. maximum bouwhoogte: 2,5 meter.

11.2.2 Uitbouwen

a. de op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds legaal aanwezige uitbouwen dan wel uitbouwen die op dat moment krachtens een omgevingsvergunning gebouwd mogen worden, mogen in oppervlakte en goot-/bouwhoogte niet worden uitgebreid;
b. het bouwen van een nieuwe uitbouw op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van de woonbestemming is toegestaan, mits de uitbouw voldoet aan de volgende eisen:
    1. de uitbouw mag niet hoger zijn dan:
        - 5 meter,
        - 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructe met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
        - het hoofdgebouw;
    2. het bouwen van de uitbouw mag niet leiden tot meer dan 50% bebouwing van het perceel binnen deze bestemming;
    3. de uitbouw is gesitueerd aan de achtergevel.

11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. overkappingen zijn niet toegestaan;
b. maximum bouwhoogte: 2 meter.

11.3 Nadere eisen

a. Nadere eisen kunnen gesteld worden ten aanzien van situering en afmetingen van bouwwerken.
b. Bij de toepassing van deze nadere eisen wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

1. cultuurhistorische waarden;
2. stedenbouwkundige waarden.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan voor de percelen met meer dan 50% bebouwing in de bestemming Tuin-3 worden afgeweken van het bepaalde in onder 2 van sublid 11.2.2 sub b, onder voorwaarde dat het deel van de legaal aanwezige bebouwing dat meer dan 50% van de tuinbestemming bestrijkt met minimaal de helft wordt verminderd.

Artikel 12 Verkeer - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. rijwegen;
b. fiets- en voetpaden;
c. openbare ruimte;
d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
e. bruggen en duikers, ter plaatse van de aanduiding 'brug';

met de daarbij behorende:

f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. water en waterstaatkundige werken.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 13 Verkeer - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. pleinen;
b. fiets- en voetpaden;
c. gebouwde parkeergarage met bijbehorende in- en uitrit, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
d. gebouwde nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
e. bruggen en duikers, ter plaatse van de aanduiding 'brug';

met de daarbij behorende

f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. water en waterstaatkundige werken.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven.

13.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterstaatkundige werken;
b. vlonders en steigers;
c. bruggen en duikers;

met de daarbij behorende

d. groenvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen

14.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

14.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. maximum bouwhoogte vlonders en steigers: 1 meter, gemeten vanaf het waterpeil;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

De in lid 14.1 genoemde gronden mogen niet worden gebruikt als ligplaats voor woonboten, plezierboten, passagiersboten, bedrijfsvaartuigen en/of stationerende vaartuigen.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. horeca I, III en IV uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';
c. bedrijven uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
d. garage of berging uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'garage';
e. openbare ruimte uitsluitend in de eerste woonlaag ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'
f. gebouwde parkeergarage met bijbehorende in- en uitrit, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

met de daarbij behorende:

g. tuinen en erven;
h. groenvoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. bergingen en nevenruimten;
k. nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. voor gebouwen gelden de volgende maxima:
    1. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bestemmingsvlak;
    2. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
    3. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', tot aan de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
d. in afwijking van het bepaalde onder b is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' toegestaan om een balustrade of borstwering op te richten tot een maximum bouwhoogte van 8 meter en een pergola zonder overkapping tot een maximum bouwhoogte van 10 meter.

15.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Maximum bouwhoogte: 2 meter.

15.3 Nadere eisen

a. nadere eisen kunnen gesteld worden ten aanzien van situering en afmetingen van bouwwerken.
b. bij de toepassing van deze nadere eisen wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
    1. cultuurhistorische waarden;
    2. stedenbouwkundige waarden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 15.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

15.4.1 Woonfunctie

Op de in lid 15.1 genoemde gronden gelden de volgende beperkingen:

a. maximaal 40 % van de vloeroppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' is met uitsluiting van de woonfunctie uitsluitend het gebruik als garage of berging toegestaan.

15.4.2 Toegelaten bedrijven

Op de in lid 15.1 onder c genoemde gronden zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder de categorie 1 en 2 van de bij deze regels gevoegde 'Staat van Inrichtingen'.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.4.2 voor het gebruik (en bebouwing) van gronden ten behoeve van een bedrijf dat:

a. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
b. in de Staat van Inrichtingen voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

Artikel 16 Leiding - Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

a. De op de verbeelding voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding.
b. De bestemming 'Leiding - Gas' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

16.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en het bevoegd gezag tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de leidingbeheerder en de eigenaar van de leiding.

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

16.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepgewortelde beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

16.4.2 Uitzondering

Het in lid 16.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere daar voorkomende bestemming(en) betreffen;
b. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

16.4.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

a. Alvorens te beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning zoals bedoeld in sublid 16.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder en de eigenaar van de leiding. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding;
b. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden, onder meer inhoudende de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen ter bescherming van de leiding.

Artikel 17 Leiding - Hoogspanning

17.1 Bestemmingsomschrijving

a. De op de verbeelding voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbinding;
b. De bestemming 'Leiding - Hoogspanning' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

17.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de veiligheid van de hoogspanningsverbinding niet wordt geschaad en het bevoegd gezag tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de beheerder en de eigenaar van de hoogspanningsverbinding.

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

17.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepgewortelde beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het wijzigen van het maaiveld.

17.4.2 Uitzondering

Het in lid 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud ten aanzien van de hoogspanningsverbinding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere daar voorkomende bestemming(en) betreffen;
b. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

17.4.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

a. Alvorens te beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning zoals bedoeld in sublid 17.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder en de eigenaar van de hoogspanningsverbinding. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de verbinding en het voorkomen van schade aan de verbinding;
b. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden, onder meer inhoudende de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen ter bescherming van de verbinding.

Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie

18.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.
b. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

18.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden gelden voor het bouwen van bouwwerken en het inrichten van de openbare ruimte, in aanvulling op of in afwijking van de regels in de andere daar voorkomende bestemmingen, de volgende regels:

18.2.1 Bouwwerken in voortuinen

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden (Tuin - 1) zijn geen bouwwerken toegestaan, met uitzondering van erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter.

18.2.2 Dakkapellen en overige wijzigingen aan de dakvorm

a. het bestaande kapprofiel mag niet worden gewijzigd;
b. een bestaand dakkapel aan het voorgeveldakvlak mag worden vervangen op exact dezelfde positie en in dezelfde omvang, mits, voor zover van toepassing, deze in samenhang met de bestaande dakkappellen wordt ontworpen en gerealiseerd binnen dezelfde bebouwingsstrook;
c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor Steenbokstraat nr. 2 t/m 10 en Kreefstraat nr. 1 t/m 9 dat dakkappellen aan het voorgeveldakvlak zijn toegestaan indien deze in samenhang worden ontworpen en gerealiseerd binnen dezelfde bebouwingsstrook en voldoen aan de volgende afmetingen:
    1. de afstand tussen een dakkapel en de zijgevel bedraagt minimaal 1 meter;
    2. de breedte is gemaximeerd op 30% van de breedte van het dakvlak;
    3. de onderzijde ligt meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
    4. de bovenzijde ligt meer dan 1 meter onder de daknok;
    5. de hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel bedraagt niet meer dan 30% van de hoogte van het totale dakvlak en is gemaximeerd op 1,50 meter;
d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat een dakkapel aan het niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde achtergeveldakvlak is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende eisen:
    1. voorzien van een plat dak;
    2. de hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel gemaximeerd op 1,75 meter;
    3. de onderzijde ligt meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
    4. de bovenzijde ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok;
    5. zijkanten ligt meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

18.2.3 Cultuurhistorische waarden

De volgende te beschermen waarden dienen in acht te worden genomen:

1. de nog gave stedenbouwkundige structuur, die bepaald wordt door een hiërarchisch geometrische structuur aan de hand waarvan de verschillende stedelijke ruimtes zijn gegroepeerd;
2. de samenhang tussen het tuindorp en de historische (landschappelijke) elementen zoals de waterlopen en het dijkdorp Oostzaan;

3. de samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet, de architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte;
4. de uitgebalanceerde verhoudingen tussen openbare, semi-openbare en privé-ruimtes, die in combinatie met de open structuur in belangrijke mate bijdragen aan het gemeenschappelijke karakter;
5. de bebouwingskarakteristieken die in de woongebiedjes worden gekenmerkt door bakstenen laagbouw met wolf- en zadeldaken en waarvan ritmische accenten zijn aangewend in de vorm van entreepartijen, dakkapellen, en de afwisseling tussen de nokken haaks op en evenwijdig aan de straat;
6. de verschillende zichtlijnen die op bijzondere wijze visueel besloten worden, bijvoorbeeld door middel van bijzondere gebouwen of U-vormige hofjes.

18.3 Nadere eisen

Ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden kunnen nadere eisen gesteld worden aan:

a. de situering, de afmetingen, de vormgeving, de kaprichting, de kaphelling en de kapvorm van hoofd- en bijgebouwen;
b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen;
c. de gevelindeling van hoofdgebouwen.

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

18.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 9.1 genoemde gronden (Tuin - 1) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de gronden tot een percentage van meer dan 25% te verharden.

18.4.2 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het verharden van de gronden tot een percentage van meer dan 25% kan worden verleend, mits de verhardingen:

a. noodzakelijk zijn voor het beheren dan wel verbeteren van de tuin;
b. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig aantasten.

Artikel 19 Waarde - Landschap

19.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarde.
b. De bestemming 'Waarde - Landschap ' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

19.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden gelden voor het bouwen van bouwwerken, in aanvulling op de regels in de andere daar voorkomende bestemmingen, de volgende regels:

a. de in lid 19.1 genoemde gronden worden voor wat betreft het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet beschouwd als 'erf' in de zin van artikel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht zoals dat artikel luidt op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan noch als 'gebouwerf' in de zin van bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals dat luidt op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet;
b. op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van de gebouwen die op grond van de subleden 11.2.1 en 11.2.2 onder a zijn toegestaan.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

a. 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 regionale waterkering met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
b. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bouwvlakgrenzen 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 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Gebruiksverbod

a. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij horende regels.
b. Onder verboden gebruik als bedoeld onder a wordt in elk geval begrepen:
    1. inrichtingen die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
    2. telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, seksinrichting, prostitutiebedrijf, smartshop, geldwisselkantoor, growshop, short stay;
    3. detailhandel in volumineuze goederen, opslag en verkoop van motorbrandstoffen, de opslag en/of verkoop van consumentenvuurwerk, professioneel vuurwerk of andere vergelijkbare ontplofbare goederen;
    4. 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;
    5. darkstores.

23.2 Parkeren, laden en lossen

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

23.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 23.1 sub b onder 5 voor de vestiging of uitbreiding van een darkstore indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, en
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; waarbij de Beleidsregel darkstores in acht wordt genomen;
b. het bepaalde in lid 23.2 sub a en b overeenkomstig de voorwaarden gesteld in het vigerende parkeerbeleid;
c. het bepaalde in lid 23.2 sub c voor zover op andere wijze in laad- of losruimte wordt voorzien;
d. het bepaalde in lid 23.2 sub d voor zover geen onaanvaardbare aantasting van de verkeer- en parkeersituatie optreedt.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Overige zone - 1 en overige zone - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - 1' en 'overige zone - 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in lid 1.39.

24.1.1 Bouwregels

a. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone - 1' en 'overige zone - 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
b. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone - 1' en 'overige zone - 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

24.1.2 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in sublid 24.1.1 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
    1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam;
    2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in lid 1.39.
b. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in lid 1.39.
c. Als vaststaat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in sublid 24.1.2 sub a tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

24.2 Geluidzone - industrie

a. Ter plaatse van de 'geluidzone - industrie 1' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein 'Westpoort' op woningen en andere geluidgevoelige objecten.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 2' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein 'Cornelis Douwesterrein' op woningen en andere geluidgevoelige objecten.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 3' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein 'Johan van Hasseltkanaal West' op woningen en andere geluidgevoelige objecten.

24.2.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie 1', 'geluidzone - industrie 2' en 'geluidzone - industrie 3' alleen geluidgevoelige objecten worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.

24.2.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de aanduiding 'geluidszone - industrie 1', 'geluidzone - industrie 2' en 'geluidzone - industrie 3' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet geluidgevoelige objecten als geluidgevoelig object.

24.3 Veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een lpg-vulpunt.

24.3.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

24.3.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

24.3.3 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in subleden 24.3.1 en 24.3.2 ten behoeve van de vestiging van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de 'veiligheidszone - lpg', onder de voorwaarde dat:

a. aangetoond is dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden dan wel wordt onderbouwd waarom een overschrijding van het groepsrisico aanvaardbaar is;
b. onderbouwd is waarom dit gelet op de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied geen onaanvaardbare risico's oplevert.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend dan kan het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 meter, en een maximale inhoud van 50 m³;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
c. 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 bedraagt dan 1 meter;
d. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
e. het overschrijden van de maximum bouwhoogte zoals genoemd in de regels ten behoeve van:
    1. lift- en trappenhuizen, met ten hoogste 4 meter;
    2. centrale verwarmingsinstallaties, met ten hoogste 4 meter;
    3. schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie, collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking op platte daken mits afstand tot zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel, met ten hoogste 1 meter;
f. de in het plan aangegeven bestemmings- of bouwvlakgrenzen met ten hoogste 2 meter mag worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Artikel 26 Overige regels

26.1 Volgorde van dubbelbestemmingen

Indien op de gronden meerdere dubbelbestemmingen zoals vervat in de artikelen 16 tot en met 20 van toepassing zijn en de in die dubbelbestemmingen opgenomen regels ten aanzien van bebouwing of gebruik met elkaar onverenigbaar zijn, gelden de regels in de dubbelbestemmingen in de volgorde zoals aangegeven in onderstaand schema:

Dubbelbestemming	**Artikelnummer**	**Volgorde van toepassing**
Leiding - Gas	16	1
Leiding - Hoogspanning	17	2
Waarde - Cultuurhistorie	18	4
Waarde - Landschap	19	5
Waterstaat - Waterkering	20	3

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 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 bevoegd gezag 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.

27.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Tuindorp Oostzaan II.