

bestemmingsplan Kanaaldijk 44 Landsmeer

ontwerp



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



bestemmingsplan Regels

## **Kanaaldijk 44 Landsmeer**

ontwerp 23-10-2023

## Inhoudsopgave

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1    Inleidende regels</b>        | <b>7</b>  |
| Artikel 1       Begrippen                      | 7         |
| Artikel 2       Wijze van meten                | 11        |
| <b>Hoofdstuk 2    Bestemmingsregels</b>        | <b>13</b> |
| Artikel 3       Wonen                          | 13        |
| Artikel 4       Waarde - Archeologie 4         | 17        |
| <b>Hoofdstuk 3    Algemene regels</b>          | <b>19</b> |
| Artikel 5       Anti-dubbeltelregel            | 19        |
| Artikel 6       Algemene bouwregels            | 21        |
| Artikel 7       Algemene gebruiksregels        | 23        |
| Artikel 8       Algemene afwijkingsregels      | 25        |
| <b>Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels</b> | <b>27</b> |
| Artikel 9       Overgangsrecht                 | 27        |
| Artikel 10      Slotregel                      | 29        |



## Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 het plan:

het bestemmingsplan Kanaaldijk 44 Landsmeer met identificatienummer NL.IMRO.0415.BP102300401-0301 van de gemeente Landsmeer;

#### 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 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

een in Bijlage 1 genoemd beroep, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de beroepsuitoefening aan huis gebonden medewerker en dat is gericht op het verlenen van diensten;

#### 1.6 bebouwing:

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

#### 1.7 bebouwingspercentage:

het op de plankaart of in de planregels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze planregels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd;

#### 1.8 bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;

#### 1.9 bestaand:

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

#### 1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12 bouwen:**

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

**1.13 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.14 bouwperceel:**

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

**1.15 bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.16 bouwvlak:**

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

**1.17 bouwwerk:**

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

**1.18 cultuurhistorische waarden:**

de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het slotenpatroon, of de architectuur, en met inbegrip van archeologische waarden;

**1.19 detailhandel:**

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

**1.20 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

**1.21 gebouw:**

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

**1.22 generatie:**

in het kader van het samenwonen van meer generaties onder één dak, zodat de zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, wordt onder deze generaties verstaan: ouders, kinderen, kleinkinderen, grootouders en overgrootouders;

**1.23 hoofdgebouw:**

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

**1.24 hoofdverblijf:**

het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres.

**1.25 kampeermiddel:**

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

**1.26 kap:**

constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, en die bestaat uit ten minste 2 hellende dakvlakken die elkaar snijden op het hoogste punt.

**1.27 landschappelijke waarden:**

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door aardkundige, geomorfologische, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, zowel afzonderlijk, als in onderlinge samenhang;

**1.28 natuurlijke waarden:**

de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door biologische, hydrologische en bodemkundige elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

**1.29 overkapping:**

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet, óf met ten hoogste twee wanden is omsloten;

**1.30 peil:**

- a. het peil voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

**1.31 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijk besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.32 voorgevelijn:**

de denkbeeldige lijn langs de voorgevel van een gebouw en in het verlengde van die voorgevel, zoveel mogelijk evenwijdig aan de openbare weg waaraan de voorgevel is gelegen;

**1.33    weg:**

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

**1.34    woning:**

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

## **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 boeiboord 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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

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

### **2.6      de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:**

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden-beroepen of bedrijven;
  - b. bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast';
- met de daarbij behorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. openbare nutsvoorzieningen;
  - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bij de woning behorende bouwperceel mag voor maximaal 40% worden bebouwd.

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6,0 m en 9,0 m;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1 per bouwvlak;
- d. de dakhelling van de kap op een hoofdgebouw mag niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden bedragen, met dien verstande dat bij een mansardekap een dakhelling van minimaal 20 graden en maximaal 80 graden is toegestaan;
- e. een hoofdgebouw mag niet plat worden afgedekt;
- f. de maximale inhoud van de woning bedraagt 750 m<sup>3</sup>.

##### 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen niet plat worden afgedekt;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,0 m en 5,0 m;
- d. de dakhelling van een kap op een bijbehorende bouwwerk mag niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden bedragen, met dien verstande dat bij een mansardekap een dakhelling van minimaal 20 graden en maximaal 80 graden is toegestaan;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

##### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevellijn worden geplaatst bedraagt maximaal 1 m en daarachter maximaal 2 m, met dien verstande dat ter plaatse van de toegang tot het perceel een toegangshek met een hoogte van maximaal 1,75 meter is toegestaan (over een breedte

van maximaal 6 meter);

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de natuur- en landschapswaarden;

nader eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing en de dakhelling van hoofdgebouwen.

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

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 3.2.2 sub f, voor een woning met een maximale inhoud van 862,5 m<sup>3</sup>, mits de grenzen van het bouwvlak niet worden overschreden.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 Verboden gebruik**

Onder een met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor niet-permanente bewoning;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bed and breakfast" voor zelfstandige bewoning;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

#### **3.5.2 Bed & breakfast**

Er is een bed and breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast' toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de bed and breakfast in de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd;
- b. ten hoogste 6 bed and breakfast-eenheden zijn toegestaan;
- c. de bed and breakfast wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van bed and breakfast plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
- f. de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen;
- g. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

#### **3.5.3 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven**

Een woning mag worden gebruikt in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de begane grond van de woning inclusief de bijgebouwen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het geen detailhandel betreft;
- c. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
- f. de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen;
- g. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

#### **3.5.4 Samenwonen van meer generaties**

Een woning mag worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van meer generaties, zodat zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, mits:

- a. de desbetreffende woning niet wordt gesplitst in twee of meer zelfstandige woningen;
- b. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het Bouwbesluit en het voor bewoning gebruikte bijgebouw (of gedeelte daarvan) zich binnen een afstand van 20 meter van het desbetreffende hoofdgebouw bevindt;
- c. het karakter van het hoofdgebouw (als belangrijkste gebouw op het perceel) behouden blijft;
- d. de samenwonende generaties hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk in de desbetreffende woning hebben;
- e. geen extra huisnummer/postadres wordt toegestaan;
- f. de ontsluiting van deze bijgebouwen/aan- en uitbouwen plaatsvindt via de ontsluiting van het bijbehorende hoofdgebouw.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.5.2 sub a, waarbij de bed & breakfast in nieuwe bijbehorende bouwwerken wordt gerealiseerd, mits:
  - 1. de nieuwe bijbehorende bouwwerken worden ingepast middels een erfinrichtingsplan;
  - 2. aantoonbaar kan worden gemaakt dat het bouwrijp maken, het bouwen en het gebruik niet leidt tot een stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige habitats en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.



## **Artikel 4 Waarde - Archeologie 4**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

### **4.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven basisbestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 2.500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of minder ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- e. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
  2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bouwwerken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden**

- a. Het is verboden op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm;
  2. het graven van watergangen;
  3. het verlagen van het waterpeil.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
  1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en riolering;
  2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:

1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
  - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
  - een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt ontnomen, indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5    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 6     Algemene bouwregels**

### **6.1     Bestaande afmetingen**

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

- een grotere goothoogte;
- een grotere bouwhoogte;
- een grotere breedte;
- een grotere oppervlakte;
- een grotere dakhelling;
- een kleinere dakhelling,

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:

- a. de goot- en/of bouwhoogte en/of breedte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling bedragen;
- b. de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

### **6.2     Bijzondere kapvormen**

Bij de toepassing van bijzondere kapvormen op gebouwen mag de maximale dakhelling van 60 graden worden overschreden, en is een dakhelling van minimaal 20 graden en maximaal 80 graden toegestaan, voor ten hoogste 60% van het dakvlak.



## **Artikel 7    Algemene gebruiksregels**

Onder een met de bestemmingen strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen;

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de aanleg van een paardenbak;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden, evenals opslag van brand- en explosiegevaarlijke materialen;
- e. het storten van puin en afvalstoffen.



## **Artikel 8    Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de natuur- en landschapswaarden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijking niet mag worden gecumuleerd met andere afwijkingsregels van de voorgeschreven maatvoering (dakhellingen, inhouds- en oppervlaktematen, hoogtematen);
- b. et bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 30 m mag bedragen en voor een centrale antennemast tot een bouwhoogte van 25 m;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van een gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt;
  3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
- f. het bouwen van sculpturen en andere kunstzinnige werken met een hoogte van maximaal 6 m.



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

### **Artikel 9    Overgangsrecht**

#### **9.1    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 bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub 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.

#### **9.2    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 in sub 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 in sub a, na de 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 bepaald in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Kanaaldijk 44 Landsmeer".

