

# Regels



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>6</b>
Artikel 3	Woongebied	6
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	9
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	15
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>16</b>
Artikel 7	Overgangsrecht	16
Artikel 8	Slotregel	17



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "Locatie Radio 9" van de gemeente Oostzaan;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0431.BP2588470000-0401 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

### 1.3 aanbouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een toevoeging van een ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 aaneengebouwde woningen:

bebouwing bestaande uit meer dan twee aaneengebouwde grondgebonden woningen;

### 1.7 aan huis verbonden beroep/bedrijf:

administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische of hiermee gelijk te stellen beroep, alsmede het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de hoofdfunctie wonen als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

### 1.8 achtererf:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw (zie figuur onder 1.12 van dit artikel);

### 1.9 Besluit omgevingsrecht (Bor):

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143;

### 1.10 bijbehorende bebouwing:

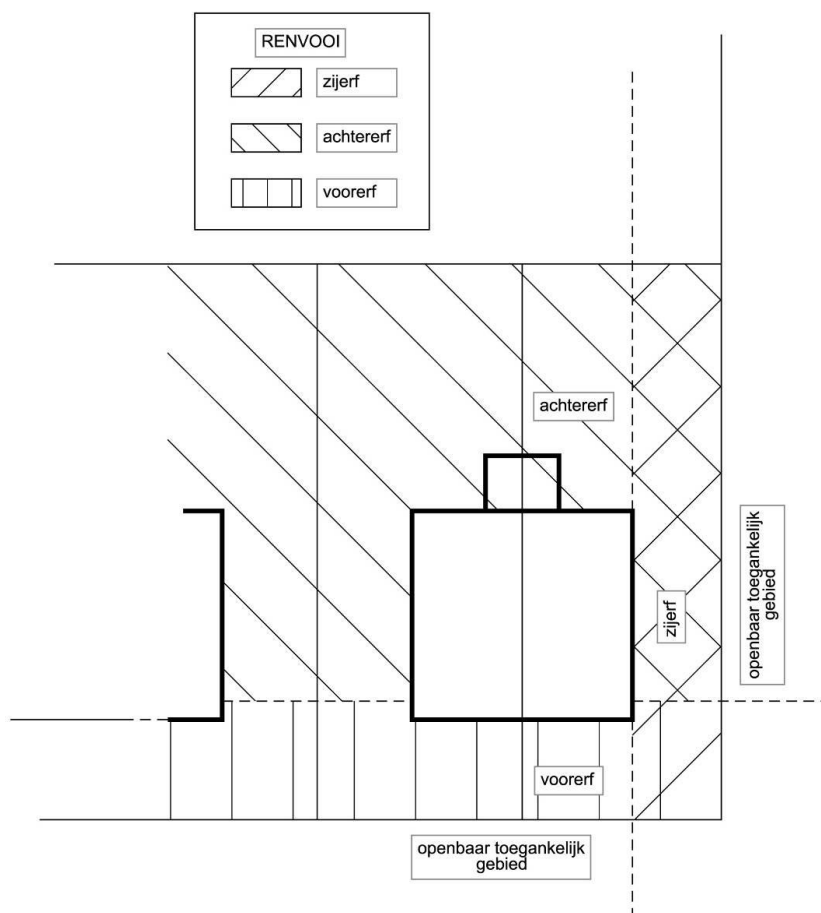
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

### 1.11 bijgebouw:

bijbehorende bebouwing in de vorm van een vrijstaand gebouw, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw

### 1.12 erfgebied:

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



**1.13 gestapelde woning:**

een woning die zich bevindt in een woongebouw dat bestaat uit twee of meer boven -of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen;

**1.14 halfvrijstaande woning:**

een woningtype waarbij verschillende hoofdgebouwen aan elkaar geschakeld zijn door middel van ondergeschikte bouwdelen, zoals garages, en waarbij al dan niet de mogelijkheid aanwezig is om aan één zijde rond het huis te lopen;

**1.15 omgevingsvergunning:**

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

**1.16 overkapping:**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk, omsloten door maximaal twee, al dan niet tot de constructie zelf behorende wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

**1.17 perceelontsluiting**

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

**1.18 prostitutie:**

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

**1.19 sociale huurwoning:**

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag 2018, waarbij de instandhouding voor de in de Huisvestingsverordening Oostzaan 2016 omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

**1.20 sociale koopwoning:**

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in de Huisvestingsverordening Oostzaan 2016 omschreven doelgroep voor ten minste vijf jaar na ingebruikname is verzekerd;

**1.21 sociale woning:**

een sociale huurwoning of een sociale koopwoning;

**1.22 uitbouw:**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vergroting van een bestaande ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

**1.23 twee-aaneengebouwde woning:**

bebouwing bestaande uit twee aaneengebouwde grondgebonden woningen;

**1.24 verkeers- en verblijfsactiviteiten:**

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

**1.25 voorgevel:**

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

**1.26 voorste begrenzing van het bouwvlak:**

de grens van het bouwvlak, die conform het bepaalde in 1.12, de begrenzing van het voorerf bepaalt;

**1.27 vrijstaande woning:**

een niet-aaneengebouwde woning;

**1.28 zijerf:**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en aan de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant van het hoofdgebouw en tevens op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw zijn gelegen (zie figuur onder 1.12 van dit artikel).



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de goothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.4 oppervlakte van bouwwerken, geen gebouw zijnde:**  
de verticale projectie van alle delen van die werken binnen de omtrekslijn;
- 2.5 onderlinge afstanden:**  
afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- 2.6 peil:**
- a. bij ligging op een afstand van minder dan 10 meter uit de as van de weg: de kruin van de weg;
  - b. bij ligging anderszins: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- 2.7 ondergeschikte bouwdelen**  
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen voor balkons niet meer dan 1, 5 meter bedraagt en voor de overige ondergeschikte bouwdelen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Woongebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- c. tuinen en water;
- d. parkeren;
- e. perceelontsluitingen;  
en daaraan ondergeschikt
- f. groenvoorziening;
- g. speelvoorziening;
- h. voet- en fietspaden;
- i. verkeers- en verblijfsactiviteiten.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in 3.1 genoemde bestemmingsomschrijving mogen, met inachtneming van de in 3.2.2 t/m 3.2.4 genoemde regels, de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd.

##### 3.2.2 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van de in 3.1 genoemde functies, kan uitsluitend worden verleend indien voorafgaand aan de vergunningverlening is aangetoond dat wordt voldaan aan:

- a. de voor de functies vereiste bodemkwaliteit;
- b. de bepalingen van de Wet natuurbescherming.

##### 3.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel:
  1. in de voorste begrenzing van het bouwvlak wordt gebouwd, of;
  2. in een denkbeeldige lijn parallel aan -en minimaal 1 meter achter- de voorste begrenzing van het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de aangegeven bouwhoogte niet worden overschreden;

- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse begrenzing van het bouwperceel bedraagt minimaal 2,5 meter, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij halfvrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mogen niet meer woningen worden gebouwd dan is aangegeven, met dien verstande dat het percentage sociale woningen dat tot stand wordt gebracht minimaal 30% bedraagt van het aangegeven aantal woningen dan wel het feitelijk gerealiseerde aantal.

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

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. de afstand tussen (bij)gebouwen onderling en overige bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 1 meter;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>.

#### **3.2.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde**

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

### **3.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **3.3.1 Appartementen**

Het bevoegd gezag kan, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in 3.2.2., onder a voor het bouwen van maximaal 6 gestapelde woningen (appartementen). Het bepaalde onder 3.2.2., onder c is van overeenkomstige toepassing.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven**

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of een aan huis verbonden bedrijf is in overeenstemming met de woonfunctie, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

- b. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
- c. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

#### **3.4.2 Strijdig gebruik**

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

#### **3.4.3 Parkeren**

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of het gebruiken van gronden of bouwwerken dient op eigen terrein ten minste voldaan te worden aan de parkeerkencijfers uit publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen" van CROW (uitgave 2018). De parkeernorm wordt berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte. Het niet voorzien in en het niet in stand houden van voldoende parkeergelegenheid wordt gerekend tot strijdig gebruik.

#### **3.4.4 Bewoning bijgebouwen**

Vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt.

## Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 *Bouwen ten behoeve van de bestemming*

Op en in de gronden als bedoeld in 4.1, mogen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

#### 4.2.2 *Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen*

Op en in de gronden als bedoeld in 4.1, mag ten behoeve van de andere bestemmingen, met inachtneming van de daarvoor geldende regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot;
- b. een bouwwerk dat wordt gebouwd zonder graaf- of heiwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,5 m onder peil;
- c. een bouwwerk, anders dan onder a en b bedoeld, met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- d. een bouwwerk, anders dan onder a en b bedoeld, met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en graaf- of heiwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,5 m onder peil, mits:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en
  2. de aanwezige archeologische waarden, gelet op het onder 1 bedoelde rapport, door het bouwen niet wezenlijk worden geschaad, met dien verstande dat ter voorkoming van mogelijke schade, aan de vergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aanwezige archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### **4.3.1 Verbod**

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,5 m onder peil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,5 m;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- f. het ophogen en egaliseren van gronden.

#### **4.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht**

Het in 4.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van het uitvoeren van een bouwplan voor een bouwwerk als bedoeld in 4.2.2;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. werken en werkzaamheden waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

#### **4.3.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden**

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in 4.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden

verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### **4.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 *Bouwen ten behoeve van de bestemming*

Op en in de gronden als bedoeld in 5.1, mogen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

#### 5.2.2 *Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen*

Op en in de gronden als bedoeld in 5.1, mag ten behoeve van de andere bestemmingen, met inachtneming van de daarvoor geldende regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot;
- b. een bouwwerk dat wordt gebouwd zonder graaf- of heiwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,3 m onder peil;
- c. een bouwwerk, anders dan onder a en b bedoeld, met een oppervlakte van ten hoogste 2000 m<sup>2</sup>;
- d. een bouwwerk, anders dan onder a en b bedoeld, met een oppervlakte van meer dan 2000 m<sup>2</sup> en graaf- of heiwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,3 m onder peil, mits:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en
  2. de aanwezige archeologische waarden, gelet op het onder 1 bedoelde rapport, door het bouwen niet wezenlijk worden geschaad, met dien verstande dat ter voorkoming van mogelijke schade, aan de vergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aanwezige archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



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

#### **5.3.1 *Verbod***

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van 2000 m<sup>2</sup> of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder peil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie-leidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,3 m;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- f. het ophogen en egaliseren van gronden.

#### **5.3.2 *Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht***

Het in 5.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van het uitvoeren van een bouwplan voor een bouwwerk als bedoeld in 5.2.2;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. werken en werkzaamheden waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

#### **5.3.3 *Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden***

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in 5.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden

verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### **5.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 7 Overgangsrecht

#### 7.1 Bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 7.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 8 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan Locatie Radio 9"

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

.....

tot vaststelling van het bestemmingsplan "Locatie Radio 9"

Mij bekend,  
de griffier.



# **Analoge verbeelding**