



**Royal  
HaskoningDHV**  
*Enhancing Society Together*

# Bestemmingsplan De Nieuwe Toekomst - fase 1

Regels



**Documenttitel:** Bestemmingsplan De Nieuwe Toekomst - fase 1  
Regels

**Status:** Vastgesteld

**Datum:** 27 januari 2022

**Projectnaam:** De Nieuwe Toekomst

**Projectnummer:** BG3703

**Opdrachtgever:** AFC Ajax NV

**Referentie:**

**Auteur(s):** Sanne Groot

**Collegiale toets:** Jan-Willem Geuke

**Datum/paraaf toets:**

**Vrijgegeven door:** Adriaan Koopman

**Datum/paraaf vrijgave:**



# **De Nieuwe Toekomst - fase 1**

# Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Regels</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>            | <b>5</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                             | 5         |
| Artikel 2 Wijze van meten                       | 9         |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>            | <b>11</b> |
| Artikel 3 Sport                                 | 11        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>              | <b>15</b> |
| Artikel 4 Anti-dubbelregel                      | 15        |
| Artikel 5 Algemene bouwregels                   | 16        |
| Artikel 6 Algemene gebruiksregels               | 17        |
| Artikel 7 Algemene afwijkingsregels             | 18        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>     | <b>19</b> |
| Artikel 8 Overgangsrecht                        | 19        |
| Artikel 9 Slotregel                             | 20        |
| <br>  |           |
| <b>Bijlagen</b>                                 |           |
| <b>Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten</b> |           |

# Regels





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan De Nieuwe Toekomst - fase 1 met identificatienummer NL.IMRO.0437.DeToekomst-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel;

### 1.2 bestaande bouwhoogte:

bouwhoogte zoals bestaand of vergund ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, of nadien vergund op grond van een aanvraag die is ingediend voor de terinzagelegging van het bestemmingsplan;

### 1.3 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

### 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 additionele voorzieningen:

voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie;

### 1.7 bebouwing:

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

### 1.8 bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, dat mag worden bebouwd;

### 1.9 bedrijf:

elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze planregels eveneens als bedrijf aangemerkt;

### 1.10 bedrijfsmatige activiteiten:

bedrijfsmatige activiteiten - geen dienstverlening zijnde - en ambachtelijke verzorgende bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk;

### 1.11 bedrijfsrestaurant:

restaurant bij een school, bedrijf of sportveld, waarbij de activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;

### 1.12 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat of in uitvoering is of dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

### 1.13 bestaand gebruik:

bestaand gebruik ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

**1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.16 bouwen:**

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

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwlaag:**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitzondering van onderbouw en kapverdieping;

**1.19 bouwvlak:**

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

**1.20 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;

**1.21 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.22 dakopbouw:**

een ondergeschikte constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) van het dak is (zijn) geplaatst;

**1.23 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

**1.24 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;

**1.25 erf:**

de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw;

**1.26 evenementen:**

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten.

**1.27 gebouw:**

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

**1.28 gebruiken:**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

**1.29 geluidwerende voorziening**

een voorziening ten behoeve van de wering of reducering van geluid(soverlast), zoals een geluidswal en een geluidscherm;

**1.30 (primaire) grasteamgebouw:**

een gebouw dat hoofdzakelijk wordt gebruikt en is ingericht voor activiteiten op het gebied van veld- en terreinonderhoud, niet zijnde een dependance van dat gebouw;

**1.31 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat binnen het bestemmingsvlak door zijn constructie, afmetingen en/of functie(s) tot de belangrijkste gebouwen valt aan te merken;

**1.32 horeca activiteit:**

een bedrijf dat gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of het verstrekken van dranken en voedsel, overwegende ter plaatse te nuttigen en/of het exploiteren van zaalaccommodatie met uitzondering van een discotheek/bar-dancing;

**1.33 kiosk:**

een aan de bestemming ondergeschikt gebouw, waar informatie kan worden verkregen en waar wedstrijdickets, non-alcoholische dranken en versnaperingen worden verkocht.

**1.34 nieuw bouwwerk**

een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan nog niet bestaat of in uitvoering is;

**1.35 nutsvoorziening:**

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;

**1.36 onderbouw:**

het onderste gedeelte van een gebouw, niet zijnde een eengezinswoning, met een maximumhoogte, gemeten vanaf het peil, van 1,5 meter, dat bestaat uit bergruimte, stallingruimte of andere dienstruimte, met uitzondering van woonruimte;

**1.37 ondergeschikt gebouw**

een gebouw, dat in functioneel en/of architectonisch opzicht ondergeschikt en/of ondersteunend is aan de binnen het bestemmingsvlak gelegen hoofdgebouwen, zoals tribunes, dug-outs, entreegebouwen en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;

**1.38 ondersteunende horeca:**

horeca waarbij de horeca-activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;

**1.39 overkapping:**

een constructie die maximaal drie wanden heeft waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren;

**1.40 peil:**

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

**1.41 praktijkruimte:**

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor de uitoefening van vrije (aan huis gebonden) beroepen zoals medische, paramedische, juridische, kunstzinnige, ontwerptechnische en/of administratieve beroepen, alsmede daarmee gelijk te stellen beroepen;

**1.42 prostitutie:**

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten;

**1.43 raamprostitutie:**

het etaleren van prostituees achter vensters, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;

**1.44 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.45 smartshop:**

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

**1.46 sporthal:**

een ruimte geschikt voor de uitoefening van zaalsporten met een binnenhoogte (zaalhoogte) van tenminste 7 meter;

**1.47 straatmeubilair:**

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbekeningen, bewegwijzingen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's e.d.;

**1.48 straatprostitutie:**

het op de openbare weg door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze benaderen van het publiek, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;

**1.49 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

**1.50 werk:**

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      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, tribuneconstructies en lichtmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.2      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.

### **2.3      De brutovloeroppervlakte van een gebouw**

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Sport

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, waaronder in elk geval mede worden begrepen: tribunes, kleedruimten, toiletruimten, medische ruimten, ruimten voor herstel en wellness, zwembaden, werkplekken, spelershomes, sporthallen en gyms, rustruimten, entree-, spreek-, en ontvangstruimten, kiosken, wasserette, kledinguitgifteruimten en daarmee vergelijkbare faciliterende ruimten, ruimtes voor mediadoeleinden, ruimten voor terrein- en veldonderhoud, opslagruimten en wasplaats voor (onderhouds)materialen, sport- en trainingsattributen en een runningtrack;
- b. sportvelden, waaronder in elk geval mede worden begrepen: dug-outs en andere overkappingen, lichtmasten, camera's, ballenvangers, doelen, en overige terreinafscheidingen;
- c. bestaande leslokalen en andere onderwijsruimten;
- d. bestaand bedrijfsrestaurant;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. voorzieningen voor de waterhuishouding, waaronder in elk geval worden begrepen: watergangen, waterpartijen en kunstwerken (zoals duikers, bruggen, stuwen en dammen) en drainagestelsels;
- g. groenvoorzieningen en speel-/sportvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken;
- i. wegen, voet- en fietspaden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. terrassen en overige verblijfsgebieden;
- l. antennemasten en telecommunicatievoorzieningen;
- m. kabels en leidingen;
- n. vlaggenmasten en reclameobjecten;
- o. straatmeubilair en werken van beeldende kunst;
- p. additionele voorzieningen, waaronder in elk geval begrepen: nutsvoorzieningen, voorzieningen voor duurzame energieopwekking en -opslag, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen voor veld- en terreinonderhoud, inclusief het beheer en onderhoud van het onderhoudsmaterieel, een milieustraat, beveiligingsvoorzieningen en aan de bestemming gerelateerde voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

##### 3.2.1 Nieuwe gebouwen

- a. Nieuwe gebouwen zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan.
- b. Er is maximaal 1 zelfstandige sporthal met een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo toegestaan.
- c. Er is maximaal 1 (primair) grasteamgebouw met een oppervlakte van maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bvo toegestaan.
- d. Het bepaalde onder b en c moet zo worden begrepen, dat - naast of in plaats van de onder b en c genoemde gebouwen - andere nieuwe gebouwen ten dienste van de bestemming onverminderd blijven toegestaan binnen de bouwvlakken.
- e. In afwijking van het bepaalde in sub a zijn ondergeschikte gebouwen mede buiten de bouwvlakken toegestaan.
- f. De gezamenlijke grondoppervlakte van nieuwe ondergeschikte gebouwen buiten de bouwvlakken mag maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bedragen.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de aangegeven bouwhoogte niet worden overschreden.
- h. De bouwhoogte van gebouwen buiten een bouwvlak mag niet meer dan 6 m bedragen.

- i. De gebouwen binnen de bouwvlakken met de specifieke bouwaanduiding 'max bvo' mogen in totaal een brutovloeroppervlakte hebben van maximaal 15.000 m<sup>2</sup>.

### 3.2.2 *Bestaande gebouwen en bestaande tribunes*

- a. Bestaande gebouwen en bestaande tribunes zijn zowel binnen als buiten de bouwvlakken toegestaan.
- b. De oppervlakte van bestaande gebouwen en bestaande tribunes mag met maximaal 10% worden vergroot.
- c. De bouwhoogte van een bestaand gebouw of bestaande tribune buiten een bouwvlak mag niet worden vergroot.

### 3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
  - 1. 25 m voor lichtmasten voor de veldverlichting;
  - 2. 15 m voor verticaal opgestelde zonnepanelen;
  - 3. 10 m voor vlaggenmasten en ballenvangers;
  - 4. 6 m voor overige bouwwerken;
  - 5. 9 meter voor een geluidswerende voorziening.

## 3.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub a met inachtneming van 3.2.1 sub b en sub c en toestaan dat gebouwen buiten een bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat de betreffende gebouwen aanvaardbaar zijn uit het oogpunt van:
  - 1. verkeerskundige overwegingen, inclusief parkeren;
  - 2. milieukundige overwegingen;
  - 3. waterhuishoudkundige overwegingen;
  - 4. het voorkomen van onevenredige beperking van het gebruik van naastgelegen percelen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub h en lid 3.2.2 sub c voor een bouwhoogte tot maximaal 9 m indien de betreffende afwijking aanvaardbaar is uit het oogpunt van de overwegingen als genoemd in sub a.
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3, sub a, onder 5, voor een bouwhoogte van maximaal 15 m, waarbij geldt dat de betreffende afwijking nodig is uit het oogpunt van milieukundige overwegingen en geen onevenredige beperking van het gebruik van naastgelegen percelen mag veroorzaken.

## 3.4 **Specifieke bouw- en gebruiksregels voor parkeren**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe gebouwen, niet zijnde ondergeschikte gebouwen, kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan een parkeernorm van 1 parkeerplaats binnen het bestemmingsvlak per 75 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte;
- b. Het gebruik van bestaande gebouwen, niet zijnde ondergeschikte gebouwen, is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan een parkeernorm van 1 parkeerplaats binnen het bestemmingsvlak per 75 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak voor zover dat brutovloeroppervlak ook feitelijk overeenkomstig de bestemming in gebruik is;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b door een lagere parkeernorm te hanteren, indien:
  - 1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.
- d. Afwijken van de regels, als bedoeld onder c is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
  - 2. de woon- en leefsituatie.
- e. Het bepaalde in artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan Parkeren Ouder-Amstel met identificatienummer:NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, is niet van toepassing.

## 3.5 **Specifieke bouw- en gebruiksregels voor de waterhuishouding**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe gebouwen kan slechts worden verleend



indien 10% van een toename van verhard oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> of meer wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater binnen het bestemmingsvlak, of een daarmee gelijk te stellen maatregel;

- b. Het is verboden om oppervlaktewater te dempen, tenzij tegelijkertijd binnen het bestemmingsvlak eenzelfde hoeveelheid aan oppervlaktewater wordt gegraven.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het schrappen van het bepaalde in
  - 1. lid 3.1 sub c en sub d;
  - 2. het bepaalde in lid 3.2.2 voor zover deze betrekking hebben op de functies onder 1; indien wordt aangetoond dat instandhouding van deze functie(s) op de huidige locatie duurzaam kan worden beëindigd doordat hierin op een andere locatie is voorzien, dan wel wanneer vestiging op een andere locatie redelijkerwijs kan worden gevegd.
- b. Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in sub a voeren Burgemeester en wethouders overleg met de eigenaar/gebruiker van het complex.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 4 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.

## **Artikel 5      Algemene bouwregels**

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden dan wel de maximale bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, technische installaties en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 2 meter;
- b. ondergrondse bouwwerken;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 4,20 meter boven het aangrenzende straatpeil;
- d. trappenhuizen, liftopbouwen, dakopbouwen, dakterrassen, hekwerken, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties, onder meer ten behoeve van de opwekking en/of besparing van energie, en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

## **Artikel 6      Algemene gebruiksregels**

- a. Tot strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid , onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten dienste van:
  - 1. een telefontelefoonruimte of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor of smartshop;
  - 2. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines.
- b. Gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.
- c. Niet-locatie gebonden evenementen zijn toegestaan, met dien verstande dat het gaat om evenementen met betrekking tot sport en wandelen.

## **Artikel 7      Algemene afwijkingsregels**

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels, kunnen burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van 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 2 meter.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 8 Overgangsrecht

#### 8.1 Overgangsrecht bouwwerken en gebouwen

- 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. 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 overgangsbepaling van dat plan.

#### 8.2 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 het bepaalde 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 het bepaalde 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 sub 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 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Toekomst - fase 1'.