

REGELS

Bestemmingsplan Oosteindedriehoek

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>11</u>
<u>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 3 Groen</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 4 Maatschappelijk</u>	<u>14</u>
<u>Artikel 5 Verkeer</u>	<u>15</u>
<u>Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 7 Water</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 8 Wonen- 1</u>	<u>18</u>
<u>Artikel 9 Wonen- 2</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 10 Wonen- 3</u>	<u>24</u>
<u>Artikel 11 Wonen - Lintbebouwing</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 12 Waterstaat - Waterkering</u>	<u>30</u>
<u>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</u>	<u>32</u>
<u>Artikel 13 Anti-dubbelregel</u>	<u>33</u>
<u>Artikel 14 Algemene bouwregels</u>	<u>34</u>
<u>Artikel 15 Algemene gebruiksregels</u>	<u>36</u>
<u>Artikel 16 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>37</u>
<u>Artikel 17 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>40</u>
<u>Artikel 18 Overige regels</u>	<u>42</u>
<u>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	<u>43</u>
<u>Artikel 19 Overgangsrecht</u>	<u>44</u>
<u>Artikel 20 Slotregel</u>	<u>45</u>

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Oosteindedriehoek" van de gemeente Aalsmeer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.02X-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-gebonden bedrijf:

het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische dienstverlening of hiermee gelijk te stellen dienstverlening door (één van) de hoofdbewoners, dat door de beperkte omvang ervan in diens woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel en prostitutie;

1.5 aan- en uitbouw:

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

1.6 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;

1.7 aanduidingsvlak:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen danwel bedrijfsmatig verlenen van diensten (daaronder niet begrepen aan-huis-verbonden-beroepen, detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportdoeleinden);

1.11 bestaand gebruik of bouwwerk:

een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van dit plan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

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

1.15 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

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

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.22 bruto vloeroppervlakte b.v.o:

de som van de binnen de gevels gelegen vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuisen, gangen, liften, toiletten e.d., met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.24 dakkapel:

een toevoeging van ondergeschikte omvang binnen een hellend dakvlak, waarbij het karakter van het dak in stand blijft;

1.25 dakterras:

een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak, al dan niet voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

1.26 detailhandel:

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

1.27 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.28 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 een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.29 erfafscheiding:

een scheiding tussen erven, tuinen en/of openbare ruimten in de vorm van een bouwwerk, dan wel beplanting;

1.30 erker:

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde is begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw. De uitbouw dient uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm te zijn;

1.31 gebouw:

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

1.32 geluidreducerende maatregelen:

fysieke en niet-fysieke maatregelen gericht op het reduceren van de geluidsbelasting vanwege industrie-, bedrijfs- of wegverkeerslawaai op geluidsgevoelige objecten, of maatregelen die daar niet specifiek op gericht zijn doch wel tevens een geluidsreducerende uitwerking hebben, zoals bijvoorbeeld verkeersmaatregelen, het aanbrengen van geluidsarm asfalt, geluidswallen of -schermen of de aanleg van nieuwe wegen elders die tot gevolg hebben dat de verkeers- en de geluidsbelasting afneemt;

1.33 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.34 gemengde doeleinden:

maatschappelijke voorzieningen, kinderboerderij en horeca 1, daghoreca;

1.35 gestapelde bebouwing:

Bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

1.36 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.37 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 die bestemming het belangrijkste is;

1.38 hoofdontsluitingsweg:

Ontsluitingswegen met profiel 'Wijkentree', zoals opgenomen in bijlage 1;

1.39 horeca 1, daghoreca:

horecabedrijven, zoals lunchrooms, koffie-/theehuizen en ijssalons, met vergelijkbare openingstijden als een detailhandelsvestiging;

1.40 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.41 inrit:

toegang voor voertuigen tot een gebouw en/of een particulier terrein vanaf de weg door middel van een verlaagd trottoir of een trottoir voorzien van inritbanden dan wel, indien een trottoir ontbreekt, door middel van een bestrating en/of op het wegdek aangebrachte witte strepen. Onder een inrit kan ook uitrit worden verstaan;

1.42 kampeermiddel:

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

1.43 kamperen:

- a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk, dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension, een woning of een tuinhuis;
 - b. het plaatsen danwel geplaatst houden van kampeermiddelen;
- een en ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.44 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.45 kruin:

het wegbaangedeelte dat is ingenomen door rijbanen, veiligheidsstroken en bermen;

1.46 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.47 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;

1.48 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht;

1.49 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.50 middeldure huurwoning:

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.51 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.52 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water;

1.53 ondergronds bouwen:

het bebouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages);

1.54 onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming en/of gebruik onttrokken – voertuigen, vaartuigen, woonschepen, toercaravans, stacaravans, tenten of gedeelten daarvan, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.55 ontsluitingsweg:

Ontsluitingswegen met een ander profiel dan profiel 'Wijkeintree', zoals opgenomen in bijlage 1;

1.56 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.57 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.58 peil:

- a. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
- b. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

1.59 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.60 reclame-object:

bouwwerk of werk opgericht en/of in stand gehouden met het doel te functioneren als of als drager van reclame-uiting(en);

1.61 seksinrichting:

een 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 een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.62 sociale huurwoning:

huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.63 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.64 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.65 voorgevelrooilijn:

dit is de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;

1.66 waterberging:

de tijdelijke opslag van een overmaat aan (oppervlakte) water in (oppervlakte) watersystemen. Waterberging kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

- natuurlijke overstroming (water dat buiten de beekbedding treedt zonder dat hier speciale voorzieningen zijn aangelegd);
- gestuurde overstroming (retentie) (water dat buiten de beekbedding treedt en waarvoor voorzieningen zijn aangebracht zodat dit met vooraf bepaalde frequentie wordt toegepast in gebieden die hiervoor zijn ingericht);
- noodoverloopgebieden (gebieden die met een zeer lage frequentie worden ingezet in geval van noodsituaties);

1.67 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingbelang dienen, zoals watergangen (sloten), kunstwerken, bruggen, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

1.68 waterkering:

grondlichamen (dijk) of constructie met als functie bescherming van lager gelegen gebied (veelal polders) tegen water buiten dat gebied;

1.69 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.70 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding en daardoor is aan te merken als wooneenheid, niet zijnde een bijzondere woonvorm, dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast de huishouding dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

1.71 woongebouw:

een hoofdgebouw dat één of meer woningen bevat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de nok 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;

2.3 de dakhelling:

de hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voor zover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijgebouwen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.9 verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.10 horizontale diepte:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. water ter plaatse van de functieaanduiding 'water';
- d. gemengde doeleinden ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd'
- e. verkeersdoeleinden ter plaatse van de functieaanduiding 'verkeer';

met de daarbij behorende:

- f. fiets-en voetpaden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water, waterlopen, waterpartijen en oevervoorzieningen;
- i. bruggen en landhoofden;
- j. duikers en duikerbruggen;
- k. kunstobjecten;
- l. kunstwerken;
- m. openbare nutsvoorzieningen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' mag één gebouw worden gebouwd, waarvoor geldt dat:

- a. het maximum oppervlak niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- b. de maximum goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter;
- c. de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kinderdag- en buitenschoolse opvang;
- c. Kiss & Ride en parkeren;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. fietsenstallingen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- l. nutsvoorzieningen;
- m. straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en (licht)masten mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden als begraafplaats, asielzoekerscentrum en verslavingszorg
- c. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige horeca.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. fietsenstallingen;
- i. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in artikel 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen.

Artikel 6

Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en straten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;

met de daarbij behorende:

- d. openbaar toegankelijke gebieden;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in artikel 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, recreatiewater;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. oevervoorzieningen;
- e. bruggen en landhoofden;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in artikel 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen (aanleg)steigers en gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van palen, (licht-)masten en kunstwerken (waaronder bruggen) mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.3 specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen, passagiersvaartuigen en bedrijfsschepen.

Artikel 8

Wonen- 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in woningen, zoals bedoeld in artikel 1.70, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf, zoals omschreven in lid 8.3.3, met dien verstande dat het totaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan 256, zoals is aangegeven op de verbeelding;
- b. verkeersdoeleinden, met dien verstande dat hoofdontsluitingswegen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'verkeer' zijn toegestaan;

alsmede voor:

- c. groen ter plaatse van de functieaanduiding 'groen';
- d. water ter plaatse van de functieaanduiding 'water';

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken;
- f. ontsluitingswegen en straten;
- g. voet- en fietspaden;
- h. tuinen en erven;
- i. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers, beschoeiingen en vlonders;
- j. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;
- k. groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. openbare nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande woningen en twee onder één kapwoningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, waarbij geldt dat deze goothoogte per woning over een lengte van maximaal 30% van de lengte van de desbetreffende gevel mag worden doorsneden;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. vrijstaande woningen dienen aan één zijde minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd en aan de andere zijde minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelgrens;
- g. twee onder één kapwoningen dienen één zijde minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd;
- h. met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld', bedraagt het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel:
 - 1. 50% voor vrijstaande woningen en twee onder één kapwoningen;
 - 2. 60% voor overige woningen;
- j. hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60°. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;

- k. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder is dan 1,5 meter;
 2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
 3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan, indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen bij vrijstaande, twee onder één kap- en hoekwoningen garages worden gerealiseerd, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de lengte van een garage mag niet meer bedragen dan 6,50 meter;
 2. de breedte van een garage mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
 3. de goothoogte van een garage mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
 4. de nokhoogte van een garage mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 5. een garage mag met ten hoogste 50% van de lengte als bedoeld onder 1. worden gesitueerd voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter ;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen' zijn gemetselde penanten in het voorerfgebied toegestaan, voor zover de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter;
- c. de breedte en bouwhoogte van een toegangspoort in het voorerfgebied die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelsscheiding, of die geplaatst wordt tussen een groene erfafscheiding, mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 2 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Categorisering woningen

Van de maximaal 256 woningen als bedoeld in lid 8.1 dient ten minste:

- a. 17% daarvan te worden gerealiseerd als sociale huurwoning conform de 'Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019';
- b. 3% daarvan te worden gerealiseerd als middeldure huurwoning conform de 'Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019'.

8.3.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat is het bouwen van woningen binnen het plangebied uitsluitend toegestaan, indien kan worden aangetoond dat:

- a. wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder geldende normen of vastgestelde hogere waarden en het gemeentelijke beleid hogere grenswaarden, waarbij is aangetoond dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer bedraagt dan 33 dB;
- b. wordt voldaan aan de grenswaarden als genoemd in tabel 2.17a in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer geldende normen. Indien hieraan niet kan worden voldaan, dient de betreffende gevel te worden uitgevoerd als dove gevel waarbij aangetoond moet worden dat de karakteristieke geluidwering van de gevel ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 35dB(A).

8.3.3 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep of bedrijf wordt alleen door de bewoner(s) uitgeoefend;
- e. horeca-activiteiten en detailhandel zijn niet toegestaan;
- f. buitenopslag en beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen, zijn niet toegestaan.

8.3.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

Artikel 9

Wonen- 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in woningen, zoals bedoeld in artikel 1.70, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 9.3.3, met dien verstande dat het totaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan 192, zoals is aangegeven op de verbeelding;
- b. verkeersdoeleinden, met dien verstande dat hoofdontsluitingswegen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'verkeer' zijn toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken;
- a. ontsluitingswegen en straten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. tuinen en erven;
- e. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen;
- f. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen op eigen terrein met bijbehorende in- en uitritten;
- g. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen - hoogteaccent 1 tot en met 3 mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag ter plaatse van de:
 1. bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' de hoogte niet meer bedragen dan 25 meter;
 2. bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 2' de hoogte niet meer bedragen dan 19 meter;
 3. bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 3' de hoogte niet meer bedragen dan 22 meter;
- e. met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' en gronden waarop woningen aansluitend op een parkeerdek worden gebouwd, bedraagt het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel:
 1. 50% voor vrijstaande woningen en twee onder één kapwoningen;
 2. 60% voor overige woningen;
- f. hoofdgebouwen ter plaatse van de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1', 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 2' en 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 3', dienen te worden voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
- g. indien hoofdgebouwen worden voorzien van een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 60°. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van gemetselde penanten in het voorerfgebied mag niet meer dan 2 meter bedragen;

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Categorisering woningen

Van de maximaal 192 woningen als bedoeld in lid 9.1 dient ten minste:

- a. 32% daarvan te worden gerealiseerd als sociale huurwoning conform de 'Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019';
- b. 5% daarvan te worden gerealiseerd als middeldure huurwoning conform de 'Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019'.

9.3.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat is het bouwen van woningen binnen het plangebied uitsluitend toegestaan, indien kan worden aangetoond dat:

- a. wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder geldende normen of vastgestelde hogere waarden en het gemeentelijke beleid hogere grenswaarden, waarbij is aangetoond dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer bedraagt dan 33 dB;
- b. wordt voldaan aan de in het Activiteitenbesluit (Wm) geldende normen. Indien hieraan niet kan worden voldaan, dient de betreffende gevel te worden uitgevoerd als dove gevel waarbij aangetoond moet worden dat de karakteristieke geluidwering van de gevel ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 35dB(A).

9.3.3 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

9.3.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

Artikel 10

Wonen- 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, zoals bedoeld in artikel 1.70, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 10.3.3, met dien verstande dat het totaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan 404, zoals is aangegeven op de verbeelding;
- b. verkeersdoeleinden, met dien verstande dat hoofdontsluitingswegen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'verkeer' zijn toegestaan;

alsmede voor:

- c. groen ter plaatse van de functieaanduiding 'groen';

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken;
- e. ontsluitingswegen en straten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. tuinen en erven;
- i. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen;
- j. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen op eigen terrein met bijbehorende in- en uitritten;
- k. groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. openbare nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrij' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd.
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande woningen en twee onder één kapwoningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen - hoogteaccent 4 en 5 mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- f. vrijstaande woningen dienen aan één zijde minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd en aan de andere zijde minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelgrens;
- g. twee onder één kapwoningen dienen één zijde minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h. mag:
 - 1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 4' de hoogte niet meer bedragen dan 20 meter;
 - 2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 5' de hoogte niet meer bedragen dan 19 meter;

3. maximaal 20% van de aaneengebouwde woningen worden voorzien van een vierde bouwlaag, waarbij de maximum bouwhoogte van desbetreffende woning niet meer mag bedragen dan 13 meter;
- j. hoofdgebouwen ter plaatse van de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 4', en 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 5', dienen te worden voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
- k. indien hoofdgebouwen worden voorzien van een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 60°. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen bij vrijstaande, twee onder één kap- en hoekwoningen garages worden gerealiseerd, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de lengte van een garage mag niet meer bedragen dan 6,50 meter;
 2. de breedte van een garage mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
 3. de goothoogte van een garage mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
 4. de nokhoogte van een garage mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 5. een garage mag ten hoogste 50% van de lengte als bedoeld onder 1. worden gesitueerd voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Categorisering woningen

Van de maximaal 404 woningen als bedoeld in lid 10.1 dient ten minste:

- a. 26% daarvan te worden gerealiseerd als sociale huurwoning conform de 'Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019';
- b. 6% daarvan te worden gerealiseerd als middeldure huurwoning conform de 'Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019'.

10.3.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat is het bouwen van woningen binnen het plangebied uitsluitend toegestaan, indien kan worden aangetoond dat:

- a. wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder geldende normen of vastgestelde hogere waarden en het gemeentelijke beleid hogere grenswaarden, waarbij is aangetoond dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer bedraagt dan 33 dB;
- b. wordt voldaan aan de in het Activiteitenbesluit (Wm) geldende normen. Indien hieraan niet kan worden voldaan, dient de betreffende gevel te worden uitgevoerd als dove gevel waarbij aangetoond moet worden dat de karakteristieke geluidwering van de gevel ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 35dB(A).

10.3.3 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

10.3.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

Artikel 11

Wonen - Lintbebouwing

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Lintbebouwing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, zoals bedoeld in artikel 1.70, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 11.4.1;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de maximum goothoogte mag per dakvlak voor maximaal 30% worden doorsneden;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in dan wel niet meer dan 5 meter achter de op de verbeelding aangeduide gevellijn te worden gebouwd evenwijdig aan de weg;
- g. de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw van een vrijstaande woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen, mag niet meer dan 12 meter bedragen en van een twee-onder-een-kapwoning niet meer dan 10 meter;
- h. de bouwdiepte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- i. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient niet minder dan 3 meter te bedragen bij elke vrijstaande zijgevel;
- j. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
 2. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 4. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en niet meer dan 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 5. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten;
- j. gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
- k. de regels onder a. tot en met i. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.1 van deze planregels.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 meter;
- d. het bepaalde onder a. tot en met c. is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 voor het toestaan van een grotere voorgevelbreedte, ingeval twee twee onder 1 kapwoningen worden vervangen door één vrijstaande woning, met dien verstande dat de voorgevelbreedte maximaal 15 meter mag bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in ieder geval 3 meter.

11.3.2 Erkers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 ten behoeve van het bouwen van een aan- en/of uitbouw aan de voorgevel (erker), met dien verstande dat:

- a. deze afwijkingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast indien de diepte van de betreffende voortuin 2,5 meter of meer bedraagt;
- b. de maximum diepte van de erker 1 meter bedraagt;
- c. de maximum breedte van de erker 3/5 deel van de voorgevelbreedte van de woning bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de erker niet hoger is dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- e. de erker bedoeld is om de woonkamer of de keuken te vergroten.

11.3.3 Entreeportalen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 ten behoeve van het bouwen van een entreeportaal aan de voorgevel, met dien verstande dat:

- a. een entreeportaal mag worden opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van een hoofdgebouw;
- b. de maximum oppervlakte van een entreeportaal 5 m² bedraagt;
- c. de hoogte van een entreeportaal ten hoogste gelijk mag zijn aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht dient te worden genomen ten opzichte van de gronden bestemd voor verkeer en groen;
- e. een entreeportaal niet wordt toegestaan, indien door het realiseren van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.3.2 al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- f. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

11.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het plaatsen of geplaatst hebben van onderkomens;
- d. het gebruik ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik ten behoeve van horeca.

Artikel 12

Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. primaire en secundaire waterkeringen;
- b. sluizen;
- c. overige waterstaatkundige werken;

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.1 voor bebouwing toegestaan in de samenvallende bestemmingen, mits;

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de waterkering en de veiligheid daarvan;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de Waterbeheerder omtrent het onder a. gestelde.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat – Waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

12.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waterstaatskundige functie van de waterkering niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

12.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de waterkering of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 12.4.3 wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 13 Anti-dubbelregel

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

Artikel 14

Algemene bouwregels

14.1 Algemene regels ten aanzien van bestaande maten

Ten aanzien van bestaande maten van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die meer bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die minder bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. het bepaalde onder a. en b. van deze planregels is uitsluitend van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. voorts is in geval van herbouw het bepaalde onder a. en b. van dit artikel slechts van toepassing indien de herbouw geschiedt op dezelfde plaats en de afwijking van de bestemmingsregels niet wordt vergroot.

14.2 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings-, bouwgrenzen en/of hoogtematen te overschrijden:

- a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, luifels, stoepen, stoeptreden, reclame-uitingen, vrijhangende balkons (al dan niet ondersteund door kolommen) bij woongebouwen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2.50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeer en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
- b. vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels en reclame-uitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 m boven een ander deel van de weg;
- c. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuizen, hijsinrichtingen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

14.3 Algemene regels met betrekking tot ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- c. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen;

- d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

14.4 Parkeren en laden en/of lossen

14.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan slechts worden verleend, indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de in de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' opgenomen normering, zoals deze geldt op het moment dat de aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen.

14.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/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 behoort.

14.4.3 Afwijken van de parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 14.4.1 omgevingsvergunning verlenen, indien:

- a. deelmobiliteit in het plan wordt gerealiseerd, waarbij geldt dat:
 - 1. één deelauto equivalent is aan 5 parkeerplaatsen;
 - 2. van de totale parkeerbalans maximaal 5% kan worden toegeschreven aan deelmobiliteit;
- b. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening wordt gehouden met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, indien:
 - 1. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
 - 2. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

14.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 14.4.3 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

14.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

Artikel 15

Algemene gebruiksregels

15.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

15.2 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. het in gebruik nemen en gebruik van gronden en bouwwerken als niet aan alle volgende voorwaarden is voldaan:
 1. de watercompensatie bedraagt tenminste 8,5% (22.426 m²);
 2. de watercompensatie wordt gerealiseerd voordat de verharding plaatsvindt;
 3. de watercompensatie vindt plaats in hetzelfde peilgebied als de verharding;
 4. het plangebied bestaat voor tenminste 23% (61.000 m²) uit groen;
 5. ontsluitingswegen op de Legmeerdijk en de Aalsmeerderweg zijn aangelegd en worden in stand gehouden, waarbij geldt dat:
 - I. de ontsluitingsweg op de Legmeerdijk wordt aangesloten op een rotonde, gelijksoortig aan de rotonde zoals opgenomen in bijlage 2;
 - II. de onder I. bedoelde rotonde moet zijn aangelegd en in gebruik zijn genomen, voordat een omgevingsvergunning voor de bouw van de 257ste woning kan worden verleend;
 - III. de ontsluitingsweg op de Aalsmeerderweg wordt aangesloten op een kruispunt als bedoeld in bijlage 3.
- b. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan en verwerken van extramurale afvalstoffen met opslag of verwerking;
- e. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- respectievelijk straatprostitutie en prostitutiebedrijven;
- f. het aanleggen van ligplaatsen voor een woonschip, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig, pleziervaartuig en/of stationerend vaartuig.
- g. zelfstandige kantoren;
- h. het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, landingsplaats of voor de ruitersport, alsmede voor kampeermiddelen/kamperen;
- i. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen.

Artikel 16

Algemene aanduidingsregels

16.1 Geluidzone - industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A)

16.1.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A)' gelden, in verband met het gezoneerde industrieterrein Schiphol, beperkingen vanwege het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege bedrijfslawaaï op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.

16.1.2 Toelaatbaarheid geluidgevoelige gebouwen en terreinen

- a. Nieuwe geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder, zijn uitsluitend toegestaan op de gronden met de aanduiding 'Geluidzone - Industrie' als de geluidbelasting op de gevels van deze gebouwen en/of op deze terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
- b. geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder zijn eveneens toegestaan, indien daarvoor een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend.

16.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2

16.2.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2 toetshoogtes', gelden beperkingen met betrekking tot toetshoogten van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

16.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2 toetshoogtes' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

16.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

16.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2a

16.3.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a toetshoogtes radar' gelden beperkingen van hoogten ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

16.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a toetshoogtes radar' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2a van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

16.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.3.2 indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

16.4 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3

16.4.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3', gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

16.4.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking zoals gesteld in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

16.4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.4.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

16.5 Veiligheidszone - niet gesprongen munitie

16.5.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - niet gesprongen munitie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in de bodem.

16.5.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden -in aanvulling op het hierover gestelde in de overige bestemmingsregels- de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk, dient de aanvrager een rapport in de vorm van een (beperkte) risicoanalyse te overleggen, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate gewaarborgd is;
- b. het rapport als bedoeld onder a kan bestaan uit informatie over de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond al zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt. Deze informatie hoeft niet te zijn verkregen van een gecertificeerd bedrijf;
- c. indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld, dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet gedaan worden. Dit kan door het indienen van:
 1. een Projectgebonden Risicoanalyse (PRA-NGE), indien nodig gevolgd door;
 2. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een;
 3. benadering;
- d. alle onder c genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE als bedoeld in bijlage XII Arbeidsomstandighedenregeling met inbegrip

- van eventuele wijzigingen van deze regeling zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning;
- e. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die mogen worden opgericht krachtens een reeds verleende vergunning.

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

16.5.3.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - niet gesprongen munitie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren.

16.5.3.2 Toetsingscriteria

Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet worden gedaan. Dit kan door het indienen van:

- a. een Projectgebonden Risicoanalyse (PRA-NGE), indien nodig gevolgd door;
- b. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een;
- c. benadering.

16.5.3.3 Voorwaarden

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat dienen alle in 16.5.3.2 genoemde onderzoeken te worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE als bedoeld in bijlage XII Arbeidsomstandighedenregeling met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling, zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

16.5.3.4 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden wordt verleend, indien uit de onder 16.5.3.2 ingediende bescheiden en gegevens blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat in voldoende mate is gewaarborgd.

Artikel 17

Algemene afwijkingsregels

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen voor:
 - a. afwijkingen van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5,5 meter en een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 55 m²;
 - c. bouwwerken die geen gebouwen zijn, en die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers, bruggen en loopplanken;
 - d. vlonders, gelegen in een achtererfgebied, in de bestemming water met dien verstande dat:
 - I. geen enkele vorm van constructie in het water wordt aangebracht;
 - II. de maximum hoogte van de vlonder ten opzichte van het water 0,3 meter bedraagt;
 - III. de maximale breedte van de vlonder 50% van het bouwperceel bedraagt, maar in geen geval breder is dan 6 meter, uitgezonderd vlonders gelegen in de bestemming 'Wonen 2'
 - IV. de vlonder maximaal 0,5 meter boven het water mag oversteken;
 - e. overschrijding van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 1 meter ten behoeve van een technisch beter verantwoorde realisering van bouwwerken;
 - f. overschrijding van de maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld onder e., voor lift- en trappenhuizen, glazenwasserinstallaties, (centrale) verwarmingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, schoorstenen, (schotel)antennes, antenne-installaties en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen, met ten hoogste 3 meter;
 - g. overschrijding van de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3 meter voor balkons, met ten hoogste 2 meter voor bordessen, dakoverstekken, overstekende verdiepingen, galerijen, luifels, gevelversieringen, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, met ten hoogste 1 meter voor dakoverstekken;
 - h. overschrijding van bestemmings- en bebouwingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch beter verantwoorde realisering van bestemmingen of van bouwwerken, dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 2 meter bedragen;
 - i. overschrijding van de maximale bouwhoogte ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - I. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10%;
 - II. deze overschrijding met 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
 - III. groene daken niet als dakterras of daktuin mogen worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.
2. Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:
 - a. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 18

Overige regels

18.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling niet zijnde de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer', dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling, zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

18.2 Voorrangsregels

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

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:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

19.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van lid 19.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 19.1 met maximaal 10%.

19.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 19.1 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.

19.4 Overgangsrecht gebruik

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

19.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in lid 19.4, 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.

19.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 19.4, 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.

19.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 19.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Oosteendedriehoek'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 13 juli 2023
De griffier, de voorzitter,

