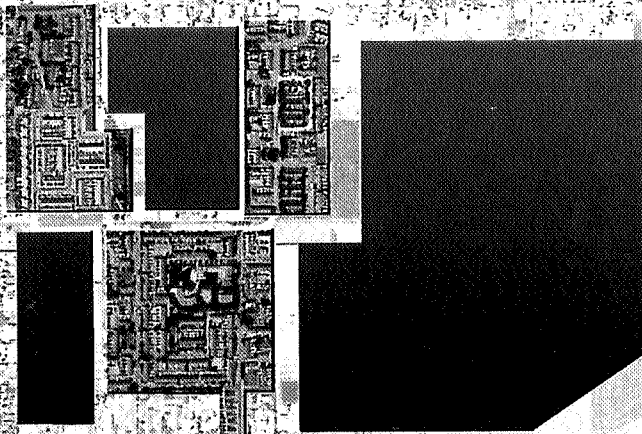


VASTGESTELD

Bestemmingsplan "Nieuw-Oosteinde"

Gemeente Aalsmeer



1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Het bestemmingsplan of plan:
Het bestemmingsplan "Nieuw Oosteinde" vervat in de plankaart en in deze voorschriften, één en ander zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
2. De plankaart of kaart:
De bij het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart met bij behorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.
3. Het plangebied:
Het geheel van gronden -water daaronder begrepen- dat door de grens van het plan wordt omsloten.
4. 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 in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.
5. Gebouw:
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
6. Hoofdgebouw:
Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en niet zijnde een bijgebouw.
7. Bijgebouw:
Een bouwwerk, dat niet direct ten dienste staat van een hoofdgebouw, zoals een carport, garage, berging of hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
8. Aanbouw:
Een aan een gebouw aanwezig bouwwerk, dat al dan niet rechtstreeks vanuit dat gebouw toegankelijk is. Een aanbouw is zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
9. Bouwperceel:
Een aaneengesloten bebouwd of onbebouwd stuk grond dat behoort bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken
10. Woning:
Een tot bewoning bestemd gebouw dat uit bouwtechnisch oogpunt gezien blijvend is bestemd voor permanente bewoning door één particulier huishouden.

11. Bestemmingsvlak:

Een op de kaart aangegeven vlak met dezelfde bestemming.

12. Bebouwingsvlak:

Een op de kaart aangegeven vlak binnen het bestemmingsvlak waarbinnen de bebouwing ten behoeve van de desbetreffende bestemming is toegestaan.

13. Bebouwde oppervlakte:

De som van de oppervlakten van alle bouwwerken op een bouwperceel of bestemmingsvlak

14. Hoogbouw:

Een gebouw bestaande uit meer dan drie boven het maaiveld gelegen bouwlagen.

15. Laagbouw:

Een gebouw bestaande uit drie of minder boven het maaiveld gelegen bouwlagen.

16. Aan huis gebonden beroep:

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de beperkte omvang, met behoud van de woonfunctie in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend. Het behoud van overwegend de woonfunctie in de woning staat voorop. De ruimte die aan de woonruimte onttrokken wordt mag niet meer dan 1/3 van het tot de vloeroppervlak (begane grond + verdiepingen) van de woning beslaan.

17. Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en het bedrijfsmatig verrichten van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals bank, reisbureau, kapsalon of wasserette.

18. Verblijfsgebied:

Openbare buitenruimte bestemd voor ontsluiting van woonbuurten, groenvoorzieningen, speelterrein of parkeerruimte.

19. Bijzondere doeleinden

Onder Bijzondere doeleinden wordt verstaan:

Onderwijsdoeleinden, zoals scholen.

Sociaal-medische doeleinden, zoals een verzorgingstehuis / seniorenwoningen.

Sociaal-culturele doeleinden, zoals wijkgebouwen.

Levensbeschouwelijke doeleinden, zoals een kerkelijk multifunctioneel centrum.

Doeleinden van sport en sportieve recreatie.

20. Horeca

Bedrijven die alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en drank) en daardoor beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. In dit bestemmingsplan betreft het aan detailhandelsfunctie verwante horeca (automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur) en overige lichte horeca (bistro, restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice, café/bar). Zalenverhuur, dancings, muziek en danssevenementen e.d. zijn uitgesloten.

Artikel 2 Wijzen van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. **Oppervlakte van gebouwen:**
Het oppervlak tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot de kanten van de scheidsmuren.
2. **Goothoogte van gebouwen:**
Van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de hoogte van de kruin van de weg waar het gebouw toegankelijk is, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwperceel.
3. **Bouwhoogte van gebouwen:**
De afstand tussen de gemiddelde hoogte van het terrein in afgewerkte toestand ter plaatse en het hoogste punt van een gebouw, uitsteeksels zoals schoorstenen, lichtkoepels, antennes, liftkoepels en andere ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend.
4. **Hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:**
De afstand tussen de gemiddelde hoogte van het terrein in afgewerkte toestand ter plaatse en het hoogste punt van het bouwwerk.
5. **Afstand tot bestemmingsgrens:**
De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens.

2 Bestemmingsplanbepalingen

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

Status

1. De beschrijving in hoofdlijnen dient als referentiekader voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied. De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met inachtnaam van de hierna genoemde doelstellingen en het "beeldkwaliteitsplan Nieuw Oosteinde" worden nagestreefd in de uitwerkingsplannen, alsmede voor de zone tussen de Julianalaan en de Constantijnstraat ("De Dorpsstraat").

Doelstellingen bestaand gebied

2. Het gebied bestaat grotendeels uit woongebied (3 woongebieden), met lintbebouwing (overwegend wonen en enkele bedrijven) aan de Machineweg, Hornweg en Aalsmeerderweg. Ten aanzien van de woonfunctie geldt hiervoor een consoliderend beleid.
3. De bestaande bedrijvigheid (kassen) in het plangebied zal grotendeels moeten wijken voor woningbouw. Voor de bestaande bedrijvigheid in de lintbebouwing geldt consolidatie in die zin dat uitbreiding slechts in zeer beperkte mate en slechts ten dienste van de bestaande bedrijvigheid is toegestaan.

Doelstellingen ontwikkelingsgebied

4. Het plan voorziet in de bouw van circa 1300 woningen. Gestreefd wordt naar een ruimtelijke opzet die past bij de schaal en het karakter van Aalsmeer.
5. Het woongebied wordt verdeeld in een aantal woonbuurten, met elk hun eigen kenmerken wat betreft inrichting en woonsfeer.
6. Het plangebied kent een gespreide ontsluitingsstructuur. De ontsluiting van de nieuwe woonwijken voor autoverkeer zal plaatsvinden via de Legmeerdijk (nieuwe ontsluiting), de Hornweg (Willem Alexanderstraat), de Machineweg (Julianalaan / Hendrikstraat) en de Aalsmeerderweg (Julianalaan en nieuwe ontsluiting). De woonwijk zelf wordt autoluw ingericht.
7. Er wordt rekening gehouden met een langzaamverkeer verbinding vanaf de Machineweg parallel aan de Julianalaan.
8. Er wordt rekening gehouden met een busverbinding vanaf de Machineweg, via de Julianalaan, door het woongebied naar de ontsluiting in het zuidoosten van het gebied op de Legmeerdijk.
9. Het water in de wijk zal vormgegeven worden door de aanleg van één centrale waterloop die zich door de wijk heen slingert. Tussen de woonblokken wordt gestreefd naar een zo direct mogelijke relatie met het water.
10. Er wordt gestreefd naar een zo hecht mogelijke relatie tussen wonen en water.
11. Het ontwikkelingsgebied wordt zo goed mogelijk met de bestaande functies geïntegreerd.

Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd

12. Gestreefd wordt naar een verdeling van het gebied in een aantal afzonderlijke buurten, elk met een eigen karakteristiek.
13. De buurtwegen zullen als 30-km-gebied worden ingericht. De hoofdwegen (Machineweg, Hornweg en de Aalsmeerderweg) zijn een 50-km-gebied. De Julianalaan en Hendrikstraat zullen worden ingericht als 30-km-gebied. De nieuwe ontsluitingen zijn als aanduiding op de plankaart aangegeven.

14. Voor het gebied geldt een gemiddelde van tenminste 1,5 parkeerplaats per woning. Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te geschieden. Hiertoe wordt in de plannen van de "Uit te werken woonbestemmingen (UW1, 2 en 3)" voldoende ruimte gereserveerd en als zodanig bestemd. Voor de voorzieningen wordt in de parkeerbehoeften voorzien.
15. Ten behoeve van de wegen met en busverbinding geldt een minimum breedte van 5,5 meter, gemeten vanaf de binnenste rand. Voorts geldt een binnenstraal van 15 meter en een buitenstraal van 12 meter.
16. Het totaal aan watergangen bedraagt minimaal 6% van het plangebied.
17. Het onderhoud van de watergangen geschiedt vanaf het water. Het plangebied wordt zodanig ingericht dat er voldoende in- en uitrijplaatsen zijn voor vaartuigen ten behoeve van onderhoud.
18. In het plan wordt een planologische reservering opgenomen voor openbare voorzieningen, waaronder basisscholen, een kinderdagverblijf etc..
19. De openbare ruimten hebben een open karakter: gestreefd wordt naar lange zichtlijnen die de overzichtelijkheid en een eenvoudige oriëntatie bevorderen.
20. De woningen dienen, voor zover de verkaveling dat toelaat, zo goed mogelijk op de zon georiënteerd te worden zodat benutting van passieve zonne-energie het energieverbruik binnen de woningen gunstig beïnvloedt.
21. Uitgangspunt is dat de woonwijk via de principes van duurzaam bouwen wordt gerealiseerd volgens de richtlijnen van het CROW. De inrichting van het plangebied wordt zodanig vormgegeven dat, waar mogelijk, efficiënt energiegebruik en toepassing van duurzame energie optimaal kunnen worden benut. Gestreefd wordt naar een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 6,0.
22. Bouw en ontwerp van woningen dienen zo goed mogelijk rekening te houden met de uitgangspunten, zoals die zijn omschreven in het "Beeldkwaliteitsplan Woningbouwlocatie Nieuw Oosteinde, gemeente Aalsmeer".

Artikel 4 Woondoeleinden bestaand (Wb1, Wb2 en Wb3), (mg ,zg, g)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart met "Woondoeleinden Bestaand (Wb1, Wb2 en Wb3)" aangegeven gronden zijn bestemd voor het wonen en de daarbij behorende voorzieningen.
2. Op de gronden zijn toegestaan:
 - a. Hoofdgebouwen: deze bestaan uit alleenstaande woningen; (Wb1), alleenstaandewoningen en twee-onder-één-kap woningen (Wb2) en meer-dan-twee-onder-één-kap woningen, alsmede gestapelde woningen (Wb3);
 - b. Bijgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen);
 - c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. Tuinen en erven: gronden aangeduid met 'mg' (= met gebouwen) en gronden aangeduid met 'zg' (= zonder gebouwen);
 - e. Garageboxen: gronden aangeduid met g;
 - f. Verhardingen;
 - g. Water;
 - h. Groenvoorzieningen Achterpaden en uitritten.

Bebouwingsvoorschriften

3. Per bouwperceel is, met uitzondering van gestapelde woningen, één woning (hoofdgebouw) toegestaan.
4. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak toegestaan.
5. De maximaal toegestane goothoogte van de hoofdgebouwen is op de plankaart aangegeven.

6. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 9 meter.
7. De afstand van een vrijstaande woning en van de daarbij behorende aan- en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt ten minste 2 meter.
8. De afstand van dubbele woningen tot aan één van de zijdelingse perceelgrenzen dient ten minste 3 meter te bedragen.
9. Bij elke woning zijn aan- en bijgebouwen toegestaan.
 - a. de maximaal toegestane oppervlakte aan aan- en bijgebouwen bedraagt
 - Bij een bouwperceel van 400 m² of groter: 60 m².
 - Bij een bouwperceel van 300 m² tot 400 m²: 50 m².
 - Bij een bouwperceel van 200 m² tot 300 m²: 40 m².
 - Bij een bouwperceel kleiner dan 200 m²: maximaal 1/3 deel van de oppervlakte van de bij het woonhuis behorende, achter de achtergevel gelegen, gronden.
 Een en ander met inachtneming van bepaalde in lid 7 en lid 8;
 - b. de aan- en bijgebouwen staan ten dienste van het hoofdgebouw;
 - c. aan- en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en/of op de gronden met de aanduiding "mg" worden gebouwd;
 - d. garageboxen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en/of op gronden met de aanduiding "g" worden gebouwd. De goothoogte van garages bedraagt maximaal 3 meter;
 - e. de goothoogte van de bijgebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
 - f. een aanbouw mag tegen het woonhuis over de gehele breedte van de achtergevel worden gebouwd, met dien verstande dat de maximale goothoogte 3 meter mag bedragen.
10. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

Vrijstelling

11. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 voor het uitbreiden aan de oorspronkelijke achterzijde van een woning over de volle achtergevelbreedte, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de hoogte van de uitbreiding mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - b. de uitbreiding mag maximaal 3 meter diep zijn, maar de afstand tot aan de achterperceelgrens mag niet minder dan 8 meter bedragen.
12. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9a voor hoekwoningen, met dien verstande dat:
 - a. de bijgebouwen ten opzichte van de voorgevel 4 meter terugliggen;
 - b. de maximum breedte 3 meter bedraagt;
 - c. de bijgebouwen maximaal 3 meter achter de achtergevel staan.
13. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9c met dien verstande dat de op de kaart aangegeven voorste bebouwingsgrens met maximaal 1,5 meter overschreden mag worden ten behoeve van een vooraanbouw (bijvoorbeeld een erker) met een maximale hoogte van 3 meter, mits:
 - a. de afstand van de vooraanbouw tot de voorste begrenzing van de voortuin minimaal 3 meter;
 - b. de vooraanbouw niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte beslaat.

Bij het verlenen van de vrijstelling is het bepaalde in artikel 15 'procedure vrijstelling' van toepassing.

14. Burgemeester en wethouders kunnen slechts vrijstelling verlenen indien geen afbreuk wordt gedaan aan de algemene beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3.

Beroep aan huis

15. Tevens zijn de gronden bedoeld voor uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met de daarbij behorende voorzieningen zoals praktijk- en kantoorruimte, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft en de activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert. De ruimte die onttrokken wordt aan de woning mag niet meer dan 1/3 deel van het totale vloeroppervlak (begane grond + verdiepingen) van de woning beslaan.

Artikel 5 Uit te werken Woondoeleinden 1 (UW1), (mw)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart met "Uit te werken Woondoeleinden 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden, inclusief gestapelde woningen: gronden aangeduid met "mw" (=met winkels);
 - b. Bijzondere Doeleinden;
 - c. Aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen;
 - d. Tuinen en verhardingen;
 - e. Groenvoorzieningen;
 - f. Water;
 - g. Verkeersdoeleinden;
 - h. Verblijfsgebied;

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en Wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen en de volgende regels:
3. Voor het bouwen van *hoofdgebouwen* geldt de volgende bepaling:
Per bouwperceel mag, met uitzondering van gestapelde bouw, niet meer dan één woning worden gebouwd.
4. Voor het bouwen van winkels en bovenwoningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de winkels mogen uitsluitend op de begane grond worden gerealiseerd.
 - b. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de winkels mag niet meer dan 4500 m² bedragen.
 - c. de goothoogte van de winkels met bovenwoningen mag niet meer dan 10 meter bedragen.
5. Voor het bouwen van *bijgebouwen* gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning mag niet meer dan 50 m² bedragen.
 - b. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
6. De hoogte van *bouwwerken*, *geen gebouwen* bedraagt achter de voorgevelrooilijn 2 meter en voor de voorgevelrooilijn 1 meter.
7. Binnen een afstand van 30 meter uit het hart van de aanduiding "Watergang", wordt een hoofdwatergang aangelegd met een minimumbreedte van 8 meter op de waterlijn.

8. De inrichting van de gronden, aangeduid als "overgangsgebied" en het vaststellen van de woningdichtheid in deze zone vinden plaats met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
 - a. de hoofdwatgang vormt de begrenzing tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande lintbebouwing;
 - b. bij de inrichting van het gebied wordt een ruimtelijke overgang gecreëerd tussen de bestaande lintbebouwing en de nieuw te bouwen woningen, waarbij de opstallen behorend bij de lintbebouwing zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Voorlopig bouwverbod

9. Zolang en voor zover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:
 - a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - a) Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel,
 - b) het betreft bouwwerken, waarvoor ingevolge artikel 42 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Beroep aan huis

10. Tevens zijn de gronden bedoeld voor uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met de daarbij behorende voorzieningen zoals praktijk- en kantoorruimte, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft en de activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert. De ruimte die onttrokken wordt aan de woning mag niet meer dan 1/3 deel van het totale vloeroppervlak (begane grond + verdiepingen) van de woning beslaan.

Artikel 6 Uit te werken Woondoeleinden 2 (UW 2), (bg)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart met "Uit te werken Woondoeleinden 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
Woondoeleinden, inclusief gestapelde woningen
 - a. Bijzondere Doeleinden
 - b. Aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen
 - c. Tuinen en verhardingen
 - d. Groenvoorzieningen: gronden aangeduid met "bg" (=boomgaard)
 - e. Water
 - f. Verkeersdoeleinden
 - g. Verblijfsgebied

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en Wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen en de volgende regels:
3. De bestaande boomgaard ter plaatse van de aanduiding "bg" blijft gehandhaafd.
4. Voor het bouwen van *hoofdgebouwen* geldt dat per bouwperceel, met uitzondering van gestapelde bouw, niet meer dan één woning mag worden gebouwd.
5. Voor het bouwen van *bijgebouwen* gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning mag niet meer dan 50 m² bedragen.

- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- 6. Voor het bouwen van *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*, geldt de volgende bepaling:
De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt achter de voorgevelrooilijn 2 meter en voor de voorgevelrooilijn 1 meter,
- 7. Binnen een afstand van 30 meter uit het hart van de aanduiding "Watergang", wordt een hoofdwatgang aangelegd met een minimumbreedte van 8 meter op de waterlijn.
- 8. De inrichting van de gronden, aangeduid als "overgangsgebied" en het vaststellen van de woningdichtheid in deze zone vinden plaats met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
 - a. de hoofdwatgang vormt de begrenzing tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande lintbebouwing
 - b. bij de inrichting van het gebied wordt een ruimtelijke overgang gecreëerd tussen de bestaande lintbebouwing en de nieuw te bouwen woningen, waarbij de opstallen behorend bij de lintbebouwing zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Voorlopig bouwverbod

- 9. Zolang en voor zover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:
 - a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - a) Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel,
 - b) het betreft bouwwerken, waarvoor ingevolge artikel 42 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Beroep aan huis

- 10. Tevens zijn de gronden bedoeld voor uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met de daarbij behorende voorzieningen zoals praktijk- en kantoorruimte, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft en de activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert. De ruimte die onttrokken wordt aan de woning mag niet meer dan 1/3 deel van het totale vloeroppervlak (begane grond + verdiepingen) van de woning beslaan.

Artikel 7 Uit te werken Woondoeleinden 3 (UW3)

Doeleindenomschrijving

- 1. De op de plankaart "Uit te werken Woondoeleinden 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden, inclusief gestapelde woningen;
 - b. Bijzondere Doeleinden;
 - c. Horecadoeleinden;
 - d. Aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen;
 - e. Tuinen en verhardingen;
 - f. Groenvoorzieningen;
 - g. Water;
 - h. Verblijfsgebied.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en Wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen en de volgende regels.
3. Voor het bouwen van *hoofdgebouwen* geldt de volgende bepaling:
Per bouwperceel mag, met uitzondering van gestapelde bouw, niet meer dan één woning gebouwd worden.
4. Voor het bouwen van *bijgebouwen* gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning mag niet meer dan 50 m² bedragen.
 - b. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
5. Voor het bouwen van *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*, geldt de volgende bepaling:
De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt achter de voorgevelrooilijn 2 meter en voor de voorgevelrooilijn 1 meter.
6. Binnen een afstand van 30 meter uit het hart van de aanduiding "Watergang", wordt een watergang aangelegd met een minimumbreedte van 8 meter op de waterlijn.
7. In het uitwerkingsplan wordt een ontsluiting opgenomen voor het verkeer ter hoogte van de aanduiding "nieuwe verkeersontsluiting" in de richting van de Legmeerdijk, de Aalsmeerderweg en de Julianalaan.
8. De inrichting van de gronden, aangeduid als "overgangsgebied" en het vaststellen van de woningdichtheid in deze zone vinden plaats met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
 - a. de hoofdwatgang vormt de begrenzing tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande lintbebouwing
 - b. bij de inrichting van het gebied wordt een ruimtelijke overgang gecreëerd tussen de bestaande lintbebouwing en de nieuw te bouwen woningen, waarbij de opstallen behorend bij de lintbebouwing zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Horecadoeleinden

9. Voor horeca, zoals omschreven in de begrippenlijst is maximaal 200 m² toegestaan.

Voorlopig bouwverbod

10. Zolang en voor zover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:
 - a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - a) Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel,
 - b.) Het betreft bouwwerken, waarvoor ingevolge artikel 42 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Beroep aan huis

11. Tevens zijn de gronden bedoeld voor uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met de daarbij behorende voorzieningen zoals praktijk- en kantoorruimte, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft en de activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert. De ruimte die onttrokken wordt aan de woning mag niet meer dan 1/3 deel van het totale vloeroppervlak (begane grond + verdiepingen) van de woning beslaan.

Artikel 8 Bijzondere Doeleinden (BD)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart met "Bijzondere Doeleinden (BD)" aangegeven gronden zijn bestemd voor:
 - a. onderwijsdoeleinden, zoals scholen;
 - b. sociaal-medische doeleinden, zoals een verzorgingstehuis / seniorenwoningen;
 - c. sociaal-culturele doeleinden, zoals wijkgebouwen;
 - d. levensbeschouwelijke doeleinden, zoals een kerkelijk multifunctioneel centrum;
 - e. doeleinden van sport en sportieve recreatie.

Bebouwingsvoorschriften

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan het percentage dat op de plankaart in het bestemmingsvlak staat aangegeven.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat bepaling de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Nadere eisen

4. Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 9 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart met 'Verkeersdoeleinden (V)' aangegeven gronden zijn bestemd voor verkeer, fiets- en wandelpaden, parkeer- en groenvoorzieningen, bermen, taluds, verkeersremmende voorzieningen, watergangen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals duikers, straatmeubilair, bruggen en lichtmasten.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten dienste van het verkeer en van openbare nutsvoorzieningen.
3. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van lantaarnpalen en bruggen.

Artikel 10 Verblijfsgebied (Vb)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als "Verblijfsgebied (Vb)" aangegeven gronden zijn bestemd voor verblijf en ontsluiting ten dienste van de woonbuurten (verkeersdoeleinden).
2. Op de gronden zijn toegestaan:
 - a. Verhardingen en parkeervoorzieningen;
 - b. Groen en speelvoorzieningen;
 - c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. Water.

Bebouwingsvoorschriften

3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van lantaarnpalen en bruggen.

Artikel 11 Groenvoorzieningen (G)*Doeleindenomschrijving*

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor "Groenvoorzieningen (G)" zijn bestemd voor groenvoorzieningen.
2. Op de gronden zijn toegestaan:
 - a. Groenvoorzieningen;
 - b. Verhardingen ten behoeve van fiets- en wandelpaden;
 - c. Speelvoorzieningen;
 - d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. Water.

Bebouwingsvoorschriften

3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van lantaarnpalen en speelvoorzieningen.

Artikel 12 Water (W)*Doeleindenomschrijving*

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor "Water (W)" zijn bestemd voor waterpartijen, waterlopen, waterberging en -afvoer en voor regulering van de waterhuishouding met eventueel daarvoor noodzakelijke werken.

Bebouwingsvoorschriften

2. De bouwhoogte van bouwwerken bedraagt ten hoogste 2 meter, met uitzondering van bruggen, mits toestemming is verleend van de Keur en de bebouwing ten dienste is van de bestemming.

Artikel 13 Nutsvoorzieningen (N)*Doeleindenomschrijving*

1. De op de kaart als "Nutsvoorzieningen (N)" aangegeven gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen als trafogebouwen en gemalen.
2. Op de gronden zijn toegestaan:
 - a. Gebouwen;
 - b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. Groenvoorzieningen;
 - d. Verhardingen.

Bebouwingsvoorschriften

3. De hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter, met uitzondering van lantaarnpalen.
4. Gebouwen met een maximum inhoud van 25 m³ en een hoogte van maximaal 3 meter zijn toegestaan.

3 Algemene bepalingen

Artikel 14 Vrijstelling voor bouwwerken en geringe afwijkingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan:
 - a. voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsbedrijven en het openbaar vervoer of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwen, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, abri's en telefooncellen;
 - b. voor het bouwen van andere bouwwerken, die om telecommunicatietechnische redenen nodig zijn, zoals centrale antennesystemen en radiobakens;
 - c. het bouwen van andere bouwwerken, die om waterstaatkundige redenen noodzakelijk zijn zoals duikers en keermuren;
 - d. voor de bouw van bouwwerken bij meergezinswoningen ten behoeve van inzameling en het afhalen van huisvuil, zoals cocons voor afvalcontainers.
2. De inhoud van de gebouwen mag ten hoogste 25 m³ bedragen.
3. De bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen.
4. Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan:
 - a. voor de overschrijding van de volgens het plan toegestane maten, bouwvlakken en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% hiervan;
 - b. voor de overschrijding van voorgeschreven bebouwingsgrenzen op ondergeschikte punten, ten behoeve van de meest doelmatige verkaveling en/of beter gebruik van de grond, bijvoorbeeld om de uitvoering van het plan te kunnen aanpassen aan de werkelijke afmetingen en gegevens van het terrein, mits de overschrijding van de grenzen niet meer bedraagt dan 2 meter ten opzichte van de in het plan en op de plankaart voorgeschreven grenzen.

Artikel 15 Procedure vrijstelling

Wanneer Burgemeester en wethouders voornemens zijn op grond van dit plan vrijstelling te verlenen, dienen zij de volgende procedureregels in acht te nemen:

- a. van het voorgenomen besluit, alsmede van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van bedenkingen hieromtrent geven Burgemeester en wethouders kennis in één of meer in de gemeente verspreide dag- en of nieuwsbladen, alsmede op de gebruikelijke wijze;
- b. belanghebbenden worden gedurende twee weken na publicatie in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen kenbaar te maken bij Burgemeester en wethouders, waartoe het voorgenomen besluit ter inzage wordt gelegd;
- c. indien ten aanzien van het voornemen bedenkingen kenbaar zijn gemaakt, plegen Burgemeester en wethouders ter zake overleg met hen;
- d. indien dit overleg niet tot positief resultaat heeft geleid, nemen Burgemeester en wethouders een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen, die hun bedenkingen kenbaar hebben gemaakt.

Artikel 16 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen, het plan wijzigen in die zin dat:

1. De bestemmingsgrenzen van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid 1 (WZ 1)" zodanig worden aangepast, dat:
 - a. de bestemming "Verblijfsgebied (Vb)", ter hoogte van de Hendrikstraat, in noordelijke richting wordt verlegd, in het verlengde van de Julianalaan en / of;
 - b. de bestemming "Woondoeleinden bestaand 1 (Wb1)" kan worden gewijzigd in de bestemming uit te werken "Woondoeleinden met winkels" met bebouwingsvoorschriften overeenkomstig artikel 5 lid 4, en / of;
 - c. de bestemming "Verblijfsgebied (Vb)" wordt gewijzigd in "Woondoeleinden met winkels" met bebouwingsvoorschriften overeenkomstig artikel 5 lid 4.
2. De bestemmingsgrenzen van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid 2 (WZ 2)" zodanig worden aangepast, dat:
 - a. de bestemming "Bijzondere Doeleinden (BD)" met maximaal 100% mag worden uitgebreid.
Deze uitbreiding wordt geconcentreerd langs de Constatijnstraat of het verlengde daarvan de zogenaamde 'dorpsstraat'.
 - b. de bestemming "Woondoeleinden bestaand 3 (Wb3)" in het verlengde van de Constatijnstraat wordt gewijzigd in "Verblijfsgebied (Vb)" met oog op de gewenste realisatie van een aparte langzaamverkeersverbinding met voorzieningen, de zogenaamde 'dorpsstraat', die zal lopen tussen de bestemmingen "Uit te werken Woondoeleinden (met winkels) 1 en 3";
 - c. de bestemming "Bijzondere Doeleinden (BD)" kan worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden (W)" en "Verblijfsgebied (Vb)", met dien verstande dat de doeleindenomschrijving en de bebouwingsvoorschriften in artikel 4 die betrekking hebben op "Woondoeleinden bestaand 3 (Wb3)" en de bepaling van artikel 10, "Verblijfsgebied (Vb)" overeenkomstige van toepassing zijn. dat een "Verblijfsgebied (Vb)" kan worden gerealiseerd.

Artikel 17 Procedureregels uitwerkingsverplichting en wijzigingsbevoegdheden

Wanneer Burgemeester en wethouders voornemens zijn op grond van de artikelen 5, 6 en 7 een uitwerkingsplan op te stellen, dan wel op grond van artikel 16 een wijzigingsplan op te stellen dienen zij de volgende procedureregels in acht te nemen:

- a. het ontwerpbesluit tot uitwerking of wijziging, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter secretarie ter inzage;
- b. de Burgemeester maakt de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid alsmede op de in de gemeente gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijke zienswijze tegen het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders.
Burgemeester en Wethouders bieden hun besluit zo spoedig mogelijk ter goedkeuring aan bij Gedeputeerde Staten. Zij doen hiervan zo spoedig mogelijk mededeling aan hen, die zienswijze hebben ingediend.

4 Slotbepalingen

Artikel 18 Gebruiksbeperkingen

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die strijdig is met dit plan, of met een krachtens dit plan verleende vrijstelling.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in het eerste lid wordt in ieder geval verstaan:
 - a. het plaatsen van caravans;
 - b. het storten van afval;
 - c. het plaatsen van woonschepen;
 - d. het gebruik van onbebouwd blijvende grond voor opslag.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 gestelde verbod indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, en (dat) niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 19 Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 5, lid 9; artikel 6, lid 9, artikel 7, lid 10 en artikel 18 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 20 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is of moest worden 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 21 Overgangsbepalingen

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan en dat afwijkt van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd in een gebruik dat minder strijdig is met het plan.
2. Lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling
3. Onder bestaand gebruik als bedoeld in lid 1 wordt uitsluitend verstaan het gebruik door de rechthebbende op het in lid 1 bedoelde tijdstip. Voortgezet gebruik door een rechtsopvolger wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 2 en 3 vervatte verbod als strikte toepassing van dit verbod leidt tot een beperking van het doelmatig gebruik, die niet door dringende reden wordt gerechtvaardigd.
5. Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die afwijken van dit plan mogen, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot, en behoudens onteigening:

- slotbepalingen*
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of worden veranderd, mits de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 115% van de bestaande bebouwing en de afwijking naar haar aard niet wordt vergroot.
 - b. geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mits de aanvraag tot bouwvergunning / melding binnen 1 jaar na het verlies is ingediend.
6. Lid 5 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dit plan

Artikel 22 Eindebepaling

Dit plan kan worden aangehaald als: Bestemmingsplan "Nieuw Oosteinde".

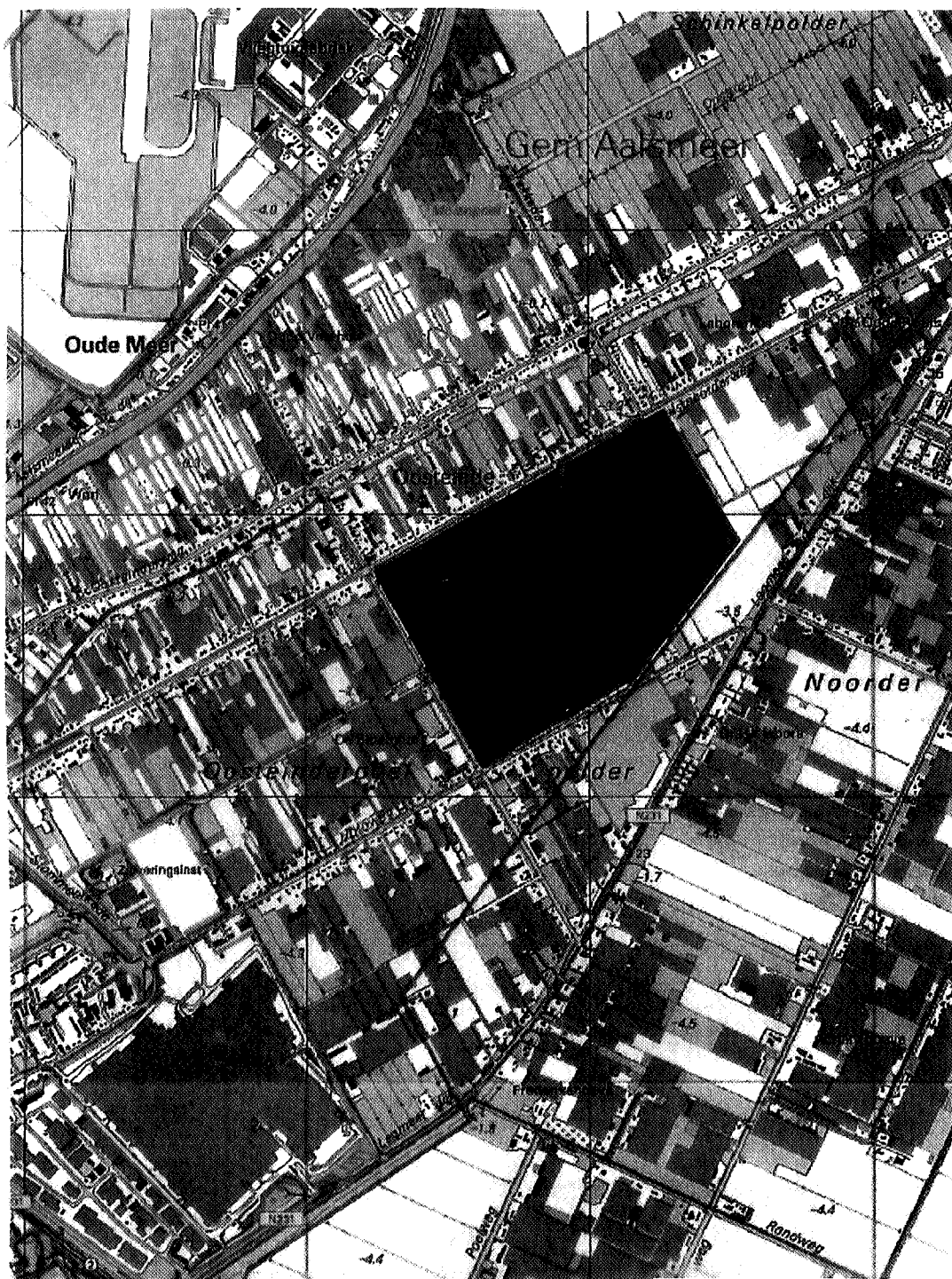
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer in haar vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

1^e Herziening bestemmingsplan

Nieuw Oosteinde



Vastgesteld 23 mei 2002

VOORSCHRIFTEN

Artikel I:

In het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde worden nieuwe artikelen 5, 6, en 7 toegevoegd, luidende:

Toevoegen aan:

- | | |
|------------------|---|
| Artikel 3 | Beschrijving in hoofdlijnen |
| Lid 4a | Voor de nieuwe woongebieden geldt een gemiddelde dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare. |
| Lid 14a | Voor de winkels geldt een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen per 100 m ² b.v.o.. |

Artikel 5 Uit te werken Woondoeleinden 1 (UW1), (mw)

Doeleinden omschrijving

1. De op de plankaart met "Uit te werken Woondoeleinden 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden, inclusief gestapelde woningen;
 - b. Winkels/ detailhandel;
 - c. Bijzondere Doeleinden;
 - d. Aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen;
 - e. Tuinen en verhardingen;
 - f. Groenvoorzieningen;
 - g. Water;
 - h. Verkeersdoeleinden;
 - i. Verblijfsgebied;

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en Wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met in acht name van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen en de volgende regels:
 - a. Binnen het gebied mogen maximaal 180 woningen worden gebouwd;
 - b. Het percentage gestapelde woningen (inclusief de woningen boven de winkels) bedraagt maximaal 50 %;
3. Voor het bouwen van *hoofdgebouwen* gelden de volgende bepalingen:
 - a. Per bouwperceel mag, met uitzondering van gestapelde bouw (hoogbouw), niet meer dan één woning worden gebouwd;
 - b. De goothoogte van de hoofdgebouwen in de laagbouw mag maximaal 6,5 meter bedragen;
 - c. De goothoogte van de gestapelde woningen mag maximaal 10 meter bedragen.
 - d. *De bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 15 meter bedragen.*
4. Voor het bouwen van winkels, bijzondere doeleinden en bovenwoningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. De winkels (detailhandel) mogen alleen gebouwd worden binnen het gebied met de aanduiding Uit te werken Woondoeleinden 1, met winkels;
 - b. De winkels en bijzondere doeleinden mogen uitsluitend op de begane grond worden gerealiseerd;
 - c. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de winkels mag niet meer dan 4500 m² bedragen;
 - d. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de bijzondere doeleinden mag niet meer dan 600 m² bedragen;
 - e. de goothoogte van de winkels en/of bijzondere doeleinden met bovenwoningen mag maximaal 10 meter bedragen.
 - f. De bouwhoogte van de winkels en/of bijzondere doeleinden met bovenwoningen mag maximaal 15 meter bedragen.

Voorschriften

5. Voor het bouwen van *bijgebouwen* gelden de volgende bepalingen:
 - a. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - b. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
6. De hoogte van *bouwwerken, geen gebouwen* bedraagt achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter.
7. Binnen een afstand van 30 meter uit het hart van de aanduiding "Watergang", wordt een (hoofd)watergang aangelegd met een minimumbreedte van 8 meter op de waterlijn.
8. De inrichting van de gronden, aangeduid als "overgangsgebied" en het vaststellen van de woningdichtheid in deze zone vinden plaats met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
 - a. De (hoofd)watergang vormt de begrenzing tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande lintbebouwing;
 - b. bij de inrichting van het gebied wordt een ruimtelijke overgang gecreëerd tussen de bestaande lintbebouwing en de nieuw te bouwen woningen, waarbij de opstallen behorend bij de lintbebouwing zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Voorlopig bouwverbod

9. Zolang en voor zover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd mits:
 - a. Het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 1. Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel,
 2. Het betreft bouwwerken, waarvoor ingevolge artikel 42 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Beroep aan huis

10. Tevens zijn de gronden bedoeld voor uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met de daarbij behorende voorzieningen zoals praktijk- en kantoorruimte, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft en de activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert. De ruimte die onttrokken wordt aan de woning mag niet meer dan 1/3 deel van het totale vloeroppervlak (begane grond + verdiepingen) van de woning beslaan.

Artikel 6 Uit te werken Woondoeleinden 2 (UW2)

Doeleinden omschrijving

1. De op de plankaart met "Uit te werken Woondoeleinden 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden, inclusief gestapelde woningen
 - b. Aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen;
 - c. Tuinen en verhardingen;
 - d. Groenvoorzieningen;
 - e. Water;
 - f. Verblijfsgebied;

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en Wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met in acht name van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen en de volgende regels:
 - a. Binnen het gebied mogen maximaal 180 woningen worden gebouwd;
 - b. Het percentage gestapelde woningen bedraagt maximaal 5 %;
3. Voor het bouwen van *hoofdgebouwen* gelden de volgende bepalingen:
 - a. Per bouwperceel mag niet meer dan één woning worden gebouwd, met uitzondering van de gestapelde woningen.
 - b. De goothoogte van de hoofdgebouwen in de laagbouw mag maximaal 7 meter bedragen;
 - c. De goothoogte van de gestapelde woningen mag maximaal 10 meter bedragen.
 - e. De bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 15 meter bedragen.
4. Voor het bouwen van *bijgebouwen* gelden de volgende bepalingen:
 - a. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - b. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
5. De hoogte van *bouwwerken, geen gebouwen* bedraagt achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter.
6. Binnen het uitwerkingsgebied UW2 moet minimaal 4000m² openbaar groen worden aangelegd, waarvan ten minste 2500 m² aaneengesloten.
7. Binnen een afstand van 30 meter uit het hart van de aanduiding "Watergang", wordt een (hoofd)watergang aangelegd met een minimumbreedte van 8 meter op de waterlijn.
8. De inrichting van de gronden, aangeduid als "overgangsgebied" en het vaststellen van de woningdichtheid in deze zone vinden plaats met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
 - a. De (hoofd)watergang vormt de begrenzing tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande lintbebouwing;
 - b. bij de inrichting van het gebied wordt een ruimtelijke overgang gecreëerd tussen de bestaande lintbebouwing en de nieuw te bouwen woningen, waarbij de opstallen behorend bij de lintbebouwing zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Voorlopig bouwverbod

9. Zolang en voor zover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd mits:
 - a. Het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:

Voorschriften

1. Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel,
2. Het betreft bouwwerken, waarvoor ingevolge artikel 42 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Beroep aan huis

10. Tevens zijn de gronden bedoeld voor uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met de daarbij behorende voorzieningen zoals praktijk- en kantoorruimte, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft en de activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert. De ruimte die onttrokken wordt aan de woning mag niet meer dan 1/3 deel van het totale vloeroppervlak (begane grond + verdiepingen) van de woning beslaan.

Artikel 7 Uit te werken Woondoeleinden 3 (UW3)

Doeleinden omschrijving

1. De op de plankaart met "Uit te werken Woondoeleinden 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden, inclusief gestapelde woningen;
 - b. Bijzondere Doeleinden;
 - c. Horecadoeleinden
 - d. Aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen;
 - e. Tuinen en verhardingen;
 - f. Groenvoorzieningen;
 - g. Water;
 - h. Verblijfsgebied;

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en Wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met in acht name van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen en de volgende regels:
 - a. Binnen het gebied mogen maximaal 1100 woningen worden gebouwd;
 - b. Het percentage gestapelde woningen bedraagt maximaal 15 %;
3. Voor het bouwen van *hoofdgebouwen* gelden de volgende bepalingen:
 - a. Per bouwperceel mag, met uitzondering van gestapelde bouw, niet meer dan één woning worden gebouwd.
 - b. De goothoogte van de hoofdgebouwen in de laagbouw mag maximaal 7 meter bedragen;
 - c. Bij 20% van de hoofdgebouwen in de laagbouw mag de goothoogte maximaal van 10 meter bedragen;
 - d. De goothoogte van de hoofdgebouwen in de gestapelde bouw (hoogbouw) mag maximaal 10 meter bedragen.
 - e. De bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 15 meter bedragen.
4. Voor het bouwen van *bijgebouwen* gelden de volgende bepalingen:
 - a. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - b. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
5. De hoogte van *bouwwerken, geen gebouwen* bedraagt achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter.
6. Voor *Bijzondere Doeleinden* met bovenwoningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. Het gezamenlijk bruto oppervlak voor bijzondere doeleinden mag niet meer bedragen dan 13500 m²;
 - b. de Bijzondere Doeleinden mogen uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping worden gerealiseerd;
 - c. van de Bijzondere Doeleinden moet minimaal 30% worden gestapeld;
 - d. de goothoogte van de Bijzondere Doeleinden met eventuele bovenwoningen mag niet meer dan 10 meter bedragen.
7. Binnen een afstand van 30 meter uit het hart van de aanduiding "Watergang", wordt een (hoofd)watergang aangelegd met een minimumbreedte van 8 meter op de waterlijn.
8. De inrichting van de gronden, aangeduid als "overgangsgebied" en het vaststellen van de woningdichtheid in deze zone vinden plaats met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
 - a. De (hoofd)watergang vormt de begrenzing tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande lintbebouwing;

Voorschriften

- b. bij de inrichting van het gebied wordt een ruimtelijke overgang gecreëerd tussen de bestaande lintbebouwing en de nieuw te bouwen woningen, waarbij de opstallen behorend bij de lintbebouwing zoveel mogelijk worden gehandhaafd.
- 9. In het uitwerkingsplan wordt een ontsluiting opgenomen voor het verkeer ter hoogte van de aanduiding "nieuwe verkeersontsluiting" in de richting van de Legmeerdijk, de Aalsmeerderweg en de Julianalaan.
- 10. Voor horeca, zoals omschreven in de begrippenlijst is maximaal 200 m² toegestaan.

Voorlopig bouwverbod

- 11. Zolang en voor zover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd mits:
 - a. Het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - 1. Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel,
 - 2. Het betreft bouwwerken, waarvoor ingevolge artikel 42 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Beroep aan huis

- 12. Tevens zijn de gronden bedoeld voor uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met de daarbij behorende voorzieningen zoals praktijk- en kantoorruimte, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft en de activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert. De ruimte die onttrokken wordt aan de woning mag niet meer dan 1/3 deel van het totale vloeroppervlak (begane grond + verdiepingen) van de woning beslaan.

Artikel II lid 1:

In het bestemmingsplan Nieuw Oostende wordt artikel 16 zodanig gewijzigd dat het komt te luiden als volgt:

(Wijzigingsbevoegdheid 1 is komen te vervallen)

Van het bestemmingsplan Nieuw Oostende wordt het tweede lid sub c van artikel 16 zodanig gewijzigd dat het komt te luiden als volgt:

Artikel 16 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen, met in acht neming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen, het plan wijzigen in die zin dat:

(cursief is op 29-mei 2001 goedgekeurd door GS en geen onderdeel van de 1^e herziening)

2. *De bestemmingsgrenzen van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid 2 (WZ 2)" kunnen zodanig worden aangepast dat:*
 - a. *de bestemming "Bijzondere doeleinden (BD)" met maximaal 100% mag worden uitgebreid; Deze uitbreiding wordt geconcentreerd langs de Constantijnstraat of het verlengde daarvan, de zogenaamde 'dorpsstraat';*
 - b. *de bestemming "Woondoeleinden bestaand 3 (Wb3)" in het verlengde van de Constantijnstraat wordt gewijzigd in "Verblijfsgebied (Vb)" met oog op de gewenste realisatie van een aparte (langzaam)verkeersverbinding met voorzieningen, de zogenaamde 'dorpsstraat', die zal lopen tussen de bestemmingen "Uit te werken Woondoeleinden (met winkels) 1 en 3";*
 - c. *de bestemming "Bijzondere Doeleinden (BD)" kan worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden (W)" en "Verblijfsgebied (Vb)", met dien verstande dat:*
 1. *de doeleindenomschrijving de bepalingen van artikel 10, "Verblijfsgebied (Vb)" overeenkomstig van toepassing zijn;*
 2. *er minimaal 25 en maximaal 80 woningen mogen worden gebouwd;*
 3. *de woningen eventueel gestapeld mogen worden gebouwd;*
 4. *de goothoogte van de woningen maximaal 10 meter mag bedragen;*
 5. *de bouwhoogte van de woningen maximaal 15 meter mag bedragen.*

Artikel III:

In het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde worden de volgende artikelen zodanig gewijzigd dat het komt te luiden als volgt:

Aanpassen aan:

Artikel 14 Vrijstellingen

Lid 3: De bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Toevoegen aan:

Artikel 18 Gebruiksbepalingen

Lid 2 sub e.: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden, water en/of bouwwerken als sexinrichtingen en voor prostitutiedoeleinden.

Artikel IV:

Toevoegen:

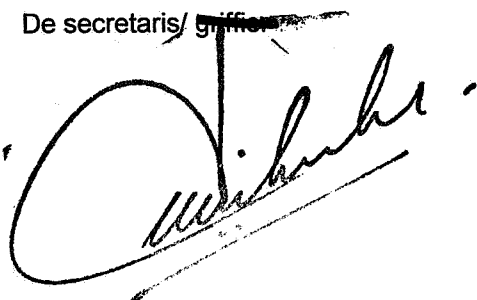
Artikel IV Eindbepaling

Dit plan kan worden aangehaald als: Bestemmingsplan "1^e herziening bestemmingsplan Nieuw Oostende".

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer in haar vergadering van (datum)

23 MEI 2002

De secretaris/ griffier



De burgemeester

