

Amsteleiland



Vastgesteld Bestemmingsplan d.d. 24 april 2013

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Groen	14
Artikel 4 Tuin	15
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 6 Water	18
Artikel 7 Wonen - 1	23
Artikel 8 Wonen - 2	27
Artikel 9 Wonen - 3	30
Artikel 10 Wonen - 4	32
Artikel 11 Wonen - 5	34
Artikel 12 Waarde - archeologie	36
Hoofdstuk 3 Algemene regels	39
Artikel 13 luchtvaartverkeerszone - lib artikel 2.2.2	39
Artikel 14 other: Boothuis	40
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 16 Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen	42
Artikel 17 Toegelaten overschrijdingen	43
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels	44
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45
Artikel 19 Overgangsrecht	45
Artikel 20 Slotregel	46

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Amsteleiland van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.09B-VG03 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanbouw:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtergevelrooilijn:

bebouwingsgrens aan de van de weg- of waterzijde afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit vroegere tijden, zoals aangegeven op de archeologische waardenkaart van de Provincie Noord Holland;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

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

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bordes:

een verhoogde stoep met treden bij het entree aan de voor- of tuinzijde van een hoofdgebouw;

1.14 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;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

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

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang in hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.22 carport:

een niet aan alle zijden met wanden omsloten overdekte ruimte ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen.

1.23 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft achtergelaten dan wel gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.25 dakkapel:

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

1.26 dakterras:

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

1.27 eengezinshuis/eengezinswoning:

een woning bestemd voor één huishouden;

1.28 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 erfafscheiding:

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

1.30 erker:

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

1.31 folly:

een bouwwerk dat geen ander doel dient dan decoratie, zoals een gebouwde ruïne, grotten, schijnarchitectuur, schijnkapellen etc.

1.32 gebouw:

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

1.33 geluidgevoelige functies:

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder c.q. het Besluit Grenswaarden binnen zones langs industrieterreinen, het Besluit Grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit Geluidhinder spoorwegen;

1.34 geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones langs industrieterreinen, het Besluit Grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit Geluidhinder spoorwegen;

1.35 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet Geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones langs industrieterreinen, het Besluit Grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit Geluidhinder spoorwegen;

1.36 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.37 hoogtescheidingslijn:

een aangegeven lijn welke de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde op de kaart aangegeven hoogte is toegestaan;

1.38 horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

1.39 ligplaats:

een ruimte voor het afmeren en afgemeerd houden van een recreatievaartuig, niet zijnde een woonschip, -ark en/of bedrijfsschip;

1.40 maaiveld:

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

1.41 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.42 natuurvriendelijke steiger

een houten constructie die zich, ter bescherming van aanwezige natuurwaarden in de vorm van riet, vanaf de oever uitstrekt over die natuurwaarden en waarvan uitsluitend de kopse kant dient als aanlegplaats voor vaartuigen (zie bijlage 2, type C van de toelichting);

1.43 nok- of kaphoogte:

het hoogste punt van een dakconstructie, behoudens toegelaten afwijkingen krachtens deze regels;

1.44 ondergronds bouwen:

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

1.45 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.46 plankkaart:

de plankkaart van het bestemmingsplan Amsteleiland;

1.47 platte afdekking:

een (min of meer) horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw dat meer dan twee derde van het grondvlak van het gebouw beslaat;

1.48 plint:

rechttopgaand deel aan de voet van een hoofdgebouw ter (visuele) verzwaring van dat gebouw;

1.49 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;

1.50 scheidingslijn:

een aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en of bouwvlakken, waardoor verschillende, in de regels nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

1.51 straatmeubilair:

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen: abri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame of bebording, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, pinboxen, schakelkasten, slagbomen, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, wegbewijzing en zitbanken; onder straatmeubilair wordt niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

1.52 uitbouw:

een gebouw, dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.53 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.54 verticale diepte van een gebouw:

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

1.55 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daaronder 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;

1.56 voorgevel:

de gevel van een gebouw gericht naar de weg- of waterzijde;

1.57 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet Geluidhinder c.q. het Besluit Grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit Grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit Geluidhinder Spoorwegen;

1.58 Voorplanken

Een langwerpig stuk hout dat constructief tegen een kopse kant van een plankier wordt bevestigd zodat boten daar kunnen aanmeren en ter voorkoming dat men de boot langs de plankier in een beschermd natuurgebied aanmeren.

1.59 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingbelang dienen, zoals watergangen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

1.60 Wet:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;

1.61 woning:

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

1.62 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.63 zij- en achtererf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en zijn gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.64 zij- of achtergevel:

een gevel van een gebouw niet gericht naar de weg of waterzijde;

1.65 zone:

een aangegeven gebied waarvoor aanvullende bepalingen gelden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tussen lijnen op de verbeelding

van het hart van de ene lijn tot het hart van de andere lijn;

2.2 (bouw)hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 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.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 verticale diepte

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

2.10 toepassing ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen
- b. bermen en (boom)beplantingen;
- c. paden;
- d. straatmeubilair,

met daaraan ondergeschikt:

- e. verhardingen ten behoeve van toerit erf,

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken op een andere wijze of tot een ander doel, strijdig met deze bestemming.

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, als bedoeld in lid 3.3.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. terrassen en/of boothuizen aan het water, voor zover de gronden zijn gelegen aan het water en zijn voorzien van de aanduiding 'other: Boothuis' en/of 'aanlegsteiger';
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinmeubilair, waaronder begrepen een folly;
- e. paden en terrassen;
- f. steigers voor zover de gronden zijn gelegen aan het water met speciale bouwaanduiding 'aanlegsteiger';
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water;
- i. het behoud, herstel en ontwikkeling van de aldaar voorkomende ecologische en/of natuurlijke waarden van de gronden, water en oevers in de vorm van een met riet begroeide plas/dras zone ter plaatse van de functieaanduiding 'ecologische waarde'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en carports worden gebouwd behoudens het bepaalde in 'Artikel 14 other: Boothuis'.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar het water gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 meter voor lichtmasten en (vlaggen)masten;
 2. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

4.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 4.3.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden.

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

4.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning, ter plaatse van de functieaanduiding 'ecologische waarde', op of in de in 4.1. bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmerde strook de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- b. het met de wortel verwijderen van bodem- en oevervegetaties (rietbeplantingen);
- c. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden of waterbodems, waarbij de hoogte met meer dan 20 cm wordt gewijzigd;
- d. het bodemverlagen of afgraven van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 20 cm wordt gewijzigd;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 20cm, waartoe ook gerekend wordt, woelen en draineren;
- f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten over een oppervlakte van meer dan 1m²;
- g. het uitvoeren van heiwerken en / of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem tot een grotere diepte dan 0,5 meter.
- h.

4.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 4.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

4.4.3 Voorwaarde voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 wordt niet verleend indien daardoor de natuurlijke waarden voor zover deze verband houden met de functie van dit gebied als leefgebied van wettelijk beschermde dier- en plantsoorten onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de functies onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

4.4.4 Advies

- a. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders de ecooloog of hiermee gelijk te stellen ecologisch deskundige en, indien van toepassing, een waterbeheerder om advies omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.3;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van het hier onder a bedoelde advies voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder 4.4.1 ter bescherming van de in 4.1 onder i bedoelde waarden.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten, speel- en verblijfsvoorzieningen en pleinen;

met de daarbij behorende:

- b. wegen, paden en bruggen;
- c. groenvoorzieningen, bermen en watergangen;
- d. parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren op maaiveld (minimaal 0,3 parkeerplaats per te realiseren woning), bijbehorende toeritten en hellingbanen voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- f. straatmeubilair en dergelijke.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van kunstwerken en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

5.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 5.3.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en (natuurvriendelijke) oevers;
- b. waterberging;
- c. het verkeer in en over het water;
- d. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'aanlegsteiger' voor privé aanlegsteigers;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'brug' voor bruggen over het water en de bijbehorende toegangswegen en inritten;
- f. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terrassteiger' voor terrassteigers aan en boven het water;
- g. het behoud, herstel en ontwikkeling van de aldaar voorkomende ecologische en/of natuurlijke waarden van de gronden, water en oevers in de vorm van een met riet begroeide plas/dras zone ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ecologische waarde 1 en 2';

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder dammen en/of duikers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behoudens het bepaalde in 'Artikel 14 other: Boothuis'.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen, masten en andere kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van gebouwde aanlegsteigers mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. behoudens het bepaalde in 6.1 **onder d en f** en het bepaalde in 'Artikel 14 other: Boothuis' zijn gebouwde aanlegsteigers en of terrassteigers boven het water niet toegestaan.

6.2.3 Aanlegsteigers

Voor het bouwen van 'aanlegsteigers' gelden de volgende regels:

- a. aanlegsteigers mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' worden gebouwd;
- b. steigers mogen uitsluitend worden opgericht binnen het denkbeeldige verlengde van de gevel van het bij de steiger behorende woongebouw;
- c. per woning mag maximaal één aanlegsteiger worden gerealiseerd;
- d. de breedte van een aanlegsteiger mag maximaal 1,2 meter bedragen;
- e. de lengte van een aanlegsteiger mag maximaal 6 meter bedragen;
- f. een steiger mag op maximaal 2 palen rusten;
- g. de maximale (bouw)hoogte van een aanlegsteiger mag niet meer bedragen dan het maaiveld ter plaatse;
- h. de onderlinge afstand tussen aanlegsteigers dient ten minste 10 meter te bedragen;
- i. de aanlegsteigers mogen niet bebouwd worden of worden voorzien van een afrastering;
- j. het realiseren van steigers mag geen schade veroorzaken aan de water- en oeverkwaliteit en de ecologische toestand.

6.2.4 Terrassteigers

Voor het bouwen van terrassteigers gelden de volgende regels:

- a. terrassteigers mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de functieaanduiding 'terrassteiger';
- b. de oppervlakte van een terrassteiger mag niet meer bedragen dan 40m²;
- c. de boven het water uitstekende delen mogen niet meer dan 2 meter uitsteken ten opzichte van de oever;
- d. er dient een vrije hoogte te worden aangehouden tussen de waterlijn en de terrassteiger van tenminste 0,5m;
- e. de onderlinge afstand tussen steigerpalen in het water dient ten minste 2m te bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de steigerpalen mag niet meer dan 1 m² bedragen;
- g. horizontale steigerdelen mogen geen grotere hoogte krijgen dan het maaiveld ter plaatse;
- h. de hoogte van terrasafrasteringen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- i. het realiseren van steigers mag geen schade veroorzaken aan de water- en oeverkwaliteit en de ecologische toestand.

6.2.5 Algemene bepalingen ten aanzien van het aanmeren

Voor het aanmeren van pleziervaartuigen gelden de volgende regels:

- a. de lengte van een pleziervaartuig mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- b. de breedte van een pleziervaartuig mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de hoogte van een pleziervaartuig mag niet meer dan 2 meter bedragen gemeten vanaf de waterspiegel;
- d. het aantal pleziervaartuigen per woning mag niet meer bedragen dan 1.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Regels voor afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 **onder d** ten behoeve van het bouwen van een aanlegsteiger, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per woning mag maximaal 1 aanlegsteiger worden gebouwd;
- b. de lengte van een aanlegsteiger mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de breedte van een aanlegsteiger mag maximaal 1,2 meter bedragen;
- d. de maximale (bouw)hoogte van een aanlegsteiger mag niet meer bedragen dan het maaiveld ter plaatse;
- e. ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van water- ecologische waarde 2' mogen maximaal 2 natuurvriendelijke steigers worden gebouwd met dien verstande dat er wordt voldaan aan maximaal 1 aanlegsteiger per woning;
- f. deze natuurvriendelijke steiger bestaat alleen uit een plankier met een maximale breedte van 1 meter met op de kopse kant voorplanken van maximaal 6 meter breed;
- g. de lengte van het plankier van een natuurvriendelijke steiger moet zodanig zijn dat deze over de functieaanduiding 'ecologische waarde' uitstrekt;
- h. de onderlinge afstand tussen aanlegsteigers dient ten minste 10 meter te bedragen;
- i. de aanlegsteigers mogen niet bebouwd worden of worden voorzien van een afrastering of hekwerk.

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ecologische waarde 1 en 2' kan een vergunning als bedoeld in lid 6.3.1 niet worden verleend indien daardoor de natuurlijke functies, voor zover deze zijn toegekend vanwege het leefgebied van wettelijk beschermde dier- en plantsoorten, onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de functies onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

6.3.3 Advies

- a. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 6.3.1 vragen Burgemeester en wethouders de waterbeheerder om advies;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ecologische waarde 1 en 2' vragen burgemeester en wethouders, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 6.3.1 een ecooloog, of hiermee gelijk te stellen ecologisch deskundige om advies omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in 6.3.2;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van het hier onder b bedoelde advies voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder 6.3.1 ter bescherming van de in 6.1 onder g bedoelde waarden;
- d. Indien een negatief advies wordt uitgebracht, kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 niet worden verleend.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

6.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 6.4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanmeren van vaartuigen buiten aanlegsteigers;
- b. het gebruik ten behoeve van drijvende steigers en andere daarmee vergelijkbaar drijftuig;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen en/of bedrijfsvaartuigen;
- d. het gebruik van de Amstel oevers anders dan ter ontsluiting of toegang tot de steigers of boven het water gelegen terrassteigers;
- e. het gebruik van steigers anders dan ten behoeve van het afmeren van vaartuigen en waterrecreatie.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden

6.5.1 *Verboden werkzaamheden*

Het is verboden op of in de als 'Water' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het met de wortel verwijderen van bodem- en oevervegetaties (rietbeplantingen);
- b. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden of waterbodems, waarbij de hoogte met meer dan 20 cm wordt gewijzigd;
- c. het bodemverlagen of afgraven van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 20 cm wordt gewijzigd;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 20cm, waartoe ook gerekend wordt, woelen en draineren;
- e. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten over een oppervlakte van meer dan 1m²;
- f. het uitvoeren van heiwerken en / of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem tot een grotere diepte dan 0,5 meter.

6.5.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het onder 6.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

6.5.3 *Voorwaarden voor vergunningverlening*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ecologische waarde 1 en 2' zijn de werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.5.1 slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuurlijke functies voor zover deze zijn toegekend vanwege het leefgebied van wettelijk beschermde dier- en plantsoorten, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

6.5.4 Advies

- a. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 6.5.1 vragen Burgemeester en wethouders de waterbeheerder om advies;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ecologische waarde 1 en 2' vragen burgemeester en wethouders, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 6.5.1 een ecooloog, of hiermee gelijk te stellen ecologisch deskundige om advies omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in 6.5.3.;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van het hier onder b bedoelde advies voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder 6.5.1 ter bescherming van de in 6.1 onder g bedoelde waarden;
- d. Indien een negatief advies wordt uitgebracht, kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.5.1 niet worden verleend.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. vrijstaande grondgebonden woonhuizen;
- b. het op eigen terrein aanleggen en instandhouden van ten minste 2 parkeerplaatsen per woning;

met de daarbij behorende:

- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. tuinen, terrassen en erven;
- e. tuinmeubilair, waaronder begrepen een folly;
- f. tennisbanen en zwembaden;
- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- h. water.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- c. bij een bouwperceelgrootte van 850m² of groter, is de bouw van een woning toegestaan;
- d. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
- e. voor zover een gevellijn is aangegeven dient het midden van de voorgevel van een hoofdgebouw in de aangeduide 'gevellijn' te worden gebouwd, parallel aan het water;
- f. de oppervlakte van een hoofdgebouw, inclusief uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 200m²;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- i. indien de "derde bouwlaag" wordt voorzien van een platte afdekking dient deze 2 meter terugliggend t.o.v. de tweede bouwlaag te liggen;
- j. voor het bouwen van uitbouwen gelden de regels wat betreft goot- en bouwhoogte zoals die gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen;
- k. de onderlinge afstand tussen een hoofdgebouw, inclusief uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, en de perceelsgrens dient ten minste 3,5 meter te bedragen.

7.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen ten behoeve van het vergroten van de woonfunctie gelden de volgende regels:

- a. aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend terugliggend op een afstand van ten minste 3 meter gemeten ten opzichte van (het verlengde van) de voorgevel worden gebouwd;
- b. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 75m², met dien verstande dat de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen tezamen per bouwperceel niet meer dan 230m² mag bedragen;
- c. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 45m², met dien verstande dat de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen tezamen per bouwperceel niet meer dan 230m² mag bedragen;
- d. binnen het bouwvlak mag de goothoogte van een bijgebouw niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer bedragen dan 6 meter;
- f. buiten het bouwvlak mag de goothoogte van een bijgebouw niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- h. de dakhelling van een bijgebouw bedraagt voor ten minste 2 dakvlakken maximaal 60°, een en ander met dien verstande dat ingeval een volledig platte afdekking wordt gerealiseerd, de bouwhoogte gelijk is aan de maximaal toegestane goothoogte;
- i. de afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en een hoofdgebouw dient ten minste 5 meter te bedragen.

7.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend onder bovengrondse bebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd worden;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. 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.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:

- a. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar het water gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. 6 meter voor palen en lichtmasten;
- c. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken voor bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 7.2.1 **onder g en h** ten behoeve van een hogere bouw- en goothoogte indien de woning wordt voorzien van een 'verhoogde plint' of 'bordes' met een maximale hoogte van 1 meter;
- b. het bepaalde in 7.2.1 **onder f** en het bepaalde in 7.2.2 **onder b** ten behoeve van het toestaan van een grotere oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijgebouwen binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. bij een bouwperceel van ten minste 1700m² mag de oppervlakte van een hoofdgebouw worden vergroot tot maximaal 400m². De oppervlakte aan bijgebouwen mag worden vergroot tot maximaal 150m², met dien verstande dat de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen tezamen niet meer mag bedragen dan 460m²;
 2. bij een bouwperceel van ten minste 2550m² mag de oppervlakte van een hoofdgebouw worden vergroot tot maximaal tot 600m². De oppervlakte aan bijgebouwen mag worden vergroot tot maximaal 150m², met dien verstande dat de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen tezamen niet meer mag bedragen dan 660m²;
 3. bij een bouwperceel van ten minste 3400m² mag de oppervlakte van een hoofdgebouw worden vergroot tot maximaal 1000m². De oppervlakte aan bijgebouwen mag worden vergroot tot maximaal 150m², met dien verstande dat de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen tezamen niet meer mag bedragen dan 1060m²;
 4. het aantal woonhuizen binnen het bouwvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
 5. de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijgebouwen, mag voor gronden met de bestemming Wonen - 1 in totaal niet meer bedragen dan 1380m².

7.3.2 Nadere eisen

Bij afwijken van een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan situering van gebouwen binnen het bouwvlak ten behoeve van het stedenbouwkundig beeld volgens de principes van het Beeldkwaliteitsplan. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo.

7.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en of bijgebouwen, als kantoor en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden.

7.5 Parkeerbepaling

In aanvulling op het bepaalde in de andere voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd als uit de aanvraag om vergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd op eigen terrein;
- b. als voldoende in de zin van de voorgaande regel wordt in ieder geval aangemerkt ten minste 2 parkeerplaatsen per te bouwen woning.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. vrijstaande grondgebonden woonhuizen;
- b. het op eigen terrein aanleggen en instandhouden van ten minste 2 parkeerplaatsen per woning;

met de daarbij behorende:

- c. aan- en uitbouw en bijgebouwen;
- d. tuinen, terrassen en erven;
- e. tuinmeubilair, waaronder begrepen een folly;
- f. tennisbanen en zwembaden;
- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- h. water.

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. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- c. bij een bouwperceelgrootte van 850m² of groter is een woning toegestaan;
- d. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw, inclusief uitbouwen, mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 220m²;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, waarbij 40% van de gevellengte een goothoogte mag hebben van maximaal 6,5 meter;
- h. voor het bouwen van uitbouwen gelden de regels wat betreft goot- en bouwhoogte zoals die gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen;
- i. de hellingshoek van een dak dient voor ten minste 2 dakvlakken een hellingshoek te hebben van ten minste 30° en ten hoogste 50°;
- j. de onderlinge afstand tussen een hoofdgebouw, inclusief uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, en de perceelsgrens dient ten minste 3,5 meter te bedragen.

8.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen ten behoeve van het vergroten van de woonfunctie gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de hellingshoek van een dak dient voor ten minste 2 dakvlakken een hellingshoek te hebben van ten minste 15° en ten hoogste 50°;
- d. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75m², met dien verstande dat de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen tezamen per bouwperceel niet meer dan 250m² mag bedragen.

8.2.3 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend onder bovengrondse bebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd worden;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. 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.

8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:

- a. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar het water gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. 6 meter voor palen en lichtmasten;
- c. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 **Afwijken van de bouwregels**

8.3.1 *Afwijken voor bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van :

- a. het bepaalde in 8.2.1 **onder e** en het bepaalde in 8.2.2 **onder d** ten behoeve van het toestaan van een grotere oppervlakte van een hoofdgebouw en de oppervlakte aan bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. op een bouwperceel van ten minste 1700m² mag de oppervlakte van een hoofdgebouw worden vergroot tot maximaal 440m². De oppervlakte aan bijgebouwen mag worden vergroot tot maximaal 150m² met dien verstande dat de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen tezamen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 500m²;
 2. op een bouwperceel van ten minste 2550m² mag de oppervlakte worden vergroot tot maximaal tot 660m². De oppervlakte aan bijgebouwen mag worden vergroot tot maximaal 150m² met dien verstande dat de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen tezamen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 720m²;
 3. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
 4. de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijgebouwen, mag voor gronden met de bestemming 'Wonen - 2' in totaal niet meer bedragen dan 1750m².

8.3.2 *Nadere eisen*

Bij afwijken van een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.3.1 onder b zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan situering van gebouwen binnen het bouwvlak ten behoeve van het stedenbouwkundig beeld volgens de principes van het Beeldkwaliteitsplan. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo.

8.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en of bijgebouwen, als kantoor en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden.

8.5 Parkeerbepaling

In aanvulling op het bepaalde in de andere voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

- a. woningen en/of woongebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd als uit de aanvraag om vergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd op eigen terrein;
- b. als voldoende in de zin van de voorgaande regel wordt in ieder geval aangemerkt 2 parkeerplaatsen per te bouwen woning.

Artikel 9 Wonen - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een woongebouw;
- b. het op eigen terrein aanleggen en instandhouden van ten minste 2 parkeerplaatsen per woning;

met de daarbij behorende:

- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. tuinen, terrassen en erven;
- e. tuinmeubilair;
- f. tennisbanen en zwembaden;
- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

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. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen / woongebouwen worden gebouwd;
- c. binnen het bouwvlak mag maximaal 1 hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. het aantal wooneenheden mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden
- e. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw, inclusief uitbouwen, en mag niet meer bedragen dan 400m²;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- h. de dakhelling dient ten minste 15° en mag ten hoogste 45° bedragen.

9.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen ten behoeve van het vergroten van de woonfunctie gelden de regels voor hoofdgebouwen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat vrijstaande bijgebouwen niet zijn toegestaan.

9.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend onder bovengrondse bebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd worden;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. 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.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:

- a. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar het water gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. 6 meter voor palen en lichtmasten;
- c. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

9.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 9.3.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en of bijgebouwen, als kantoor en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden.

9.4 Parkeerbepaling

In aanvulling op het bepaalde in de andere voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

- a. woningen en/of woongebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd als uit de aanvraag om vergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd op eigen terrein;
- b. als voldoende in de zin van de voorgaande regel wordt in ieder geval aangemerkt 2 parkeerplaatsen per te bouwen woning.

Artikel 10 Wonen - 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woongebouw;
- b. het op eigen terrein aanleggen en instandhouden van ten minste 2 parkeerplaatsen per woning;

met de daarbij behorende:

- c. aan- en uitbouwen;
- d. tuinen, terrassen, terrassteigers en erven;
- e. tuinmeubilair;
- f. tennisbanen en zwembaden;
- g. (in pandige) parkeervoorzieningen met ten minste 2 parkeerplaatsen per te realiseren woning;
- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- i. water.

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. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen / woongebouwen worden gebouwd;
- c. binnen het bouwvlak mag ten hoogste 1 hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. het aantal wooneenheden mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw, inclusief uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 850m²;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;

10.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen ten behoeve van het vergroten van de woonfunctie gelden de regels voor hoofdgebouwen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat vrijstaande bijgebouwen niet zijn toegestaan.

10.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend onder bovengrondse bebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd worden;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. 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.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:

- a. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar het water gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. 6 meter voor palen en lichtmasten;
- c. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo.

10.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10.3.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en of bijgebouwen, als kantoor en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden.

10.4 Parkeerbepaling

In aanvulling op het bepaalde in de andere voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

- a. woningen en/of woongebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd als uit de aanvraag om vergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd;
- b. als voldoende in de zin van de voorgaande regel wordt in ieder geval aangemerkt 2,5 parkeerplaatsen per te bouwen woning. Daarvan dienen ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (inpandig) te worden gerealiseerd.

Artikel 11 Wonen - 5

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een entreegebouw ten behoeve van het (terrein)beheer;
- b. een dienstwoning voor de (terrein)beheerder;
- c. het op eigen terrein aanleggen en instandhouden van ten minste 2 parkeerplaatsen per woning;

met de daarbij behorende:

- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- e. tuinen, terrassen en erven;
- f. tuinmeubilair;
- g. bergingen en stallingen;
- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 75m²;
- c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. een platte afdekking is niet toegestaan.

11.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen ten behoeve van het vergroten van de woonfunctie gelden de regels voor hoofdgebouwen binnen het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de goothoogte van een bijgebouw niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4,5 meter mag bedragen;
- c. de dakhelling van een bijgebouw bedraagt voor ten minste 2 dakvlakken maximaal 60°, een en ander met dien verstande dat ingeval een volledig platte afdekking wordt gerealiseerd, de bouwhoogte gelijk is aan de maximaal toegestane goothoogte;
- d. de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50m²;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100m².

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:

- a. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar het water gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. 6 meter voor palen en lichtmasten;
- c. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo.

11.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 11.3.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

11.4 Parkeerbepaling

In aanvulling op het bepaalde in de andere voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

- a. woningen en/of woongebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd als uit de aanvraag om vergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd op eigen terrein;
- b. als voldoende in de zin van de voorgaande regel wordt in ieder geval aangemerkt 2 parkeerplaatsen per te bouwen woning.

Artikel 12 Waarde - archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden als aangeduid op Bijlage 1.

12.2 Bouwregels

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 12.2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.

12.3.2 Afwijken m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

Voor zover het oprichten van het bouwwerk kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan er met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in lid 12.2, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- indien ingrepen plaatsvinden in een zone van 50m breedte aan de oostzijde van het eiland (zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden, zie Bijlage 1) dient bij bodemingrepen dieper dan 100 cm onder maaiveld en groter dan 100m² een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- e. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

12.3.3 Voorwaarden voor afwijken m.b.t. mogelijke verstoring van archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders een provinciale archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige om advies.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden

12.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als 'Waarde - archeologie' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30cm, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- d. het bebossen van gronden;
- e. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het uitvoeren van heiwerken en / of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

12.4.2 Toegestane werkzaamheden

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

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

12.4.3 Archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 12.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

12.4.4 Voorwaarden m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

Voor zover de in lid 12.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. indien sprake is van een zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100m² vroegtijdig een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- c. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- d. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

12.4.5 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders een provinciale archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige om advies.

12.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 luchtvaartverkeerszone - lib artikel 2.2.2

13.1 Omschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - lib artikel 2.2.2' gelden beperkingen van bouwhoogten als bedoeld in het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.

13.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - lib artikel 2.2.2' gelden de volgende regels:

- a. op de gronden die zijn aangeduid met de term 'luchtvaartverkeerszone - lib artikel 2.2.2' mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan is aangegeven met hoogtelijnen met de daarbij behorende hellende vlakken als aangegeven op Bijlage 2. Hiervoor gelden de bepalingen gesteld in artikel 2.2.2 LIB Schiphol (Stb. 2002, nr. 591);
- b. in afwijking van het eerste lid is een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan, indien:
 1. het bouwwerk, geen gebouw zijnde opgericht of geplaatst is overeenkomstig een omgevingsvergunning of voor het bouwwerk een dergelijke vergunning is verleend, en
 2. de vergunning is verleend voor de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003);
- c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de Luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP.

Artikel 14 other: Boothuis

14.1 Omschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'other: Boothuis' zijn de hierna volgende bepalingen uitsluitend ten aanzien van het bouwen van boothuizen van toepassing.

14.2 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'other: Boothuis' gelden de volgende regels:

- a. per woning mag maximaal 1 boothuis worden gebouwd;
- b. het oppervlak van een boothuis mag maximaal 55m² bedragen, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan voor de betreffende bestemming is aangegeven in 7.2.2, 7.3.1, 8.2.2 dan wel 8.3.1;
- c. de bouwhoogte van een boothuis mag maximaal 3,5 meter bedragen, gemeten vanaf het water;
- d. de goothoogte van een boothuis mag maximaal 2,5 meter bedragen, gemeten vanaf het water;
- e. de afstand tussen een boothuis en een hoofdgebouw dient ten minste 6 meter te bedragen, gemeten vanuit zowel (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw, als vanuit (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- f. de dakhelling van een boothuis dient voor ten minste 2 dakvlakken minimaal 15 ° en maximaal 30° bedragen, met dien verstande dat een koepelvormige afdekking eveneens is toegestaan.

Artikel 15 Anti-dubbelregel

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

Artikel 16 Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen

16.1 Uitsluiting toepassing bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 17 Toegelaten overschrijdingen

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

- a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, stoepen, stoep treden, balkons, 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 - Verblijfsgebied' en tevens een bebouwingsvrije strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';
- b. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers 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.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

1. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:
 - a. de in de regels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan;
 - b. de regels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
 - e. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
 - f. de regels ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
 - de ondergrondse bouwwerken binnen het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
 - het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
 - g. de regels ten behoeve van het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter.
2. Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:
 - a. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

19.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden 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, bedoeld in lid 19.1 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 19.1 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 19.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Amsteleiland.

Aldus opnieuw vastgesteld (bestuurlijke lus) in de raadsvergadering van
24 april 2013.

de Griffier,

de voorzitter,

