

Planregels

Bestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-West 2014 -
Bovenkerkerweg 77-83'

Inhoudsopgave

<u>1 INLEIDENDE REGELS</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>10</u>
<u>2 BESTEMMINGSREGELS</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 3 Gemengd</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 4 Groen</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 5 Kantoor</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 6 Tuin</u>	<u>19</u>
<u>Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 8 Water</u>	<u>23</u>
<u>Artikel 9 Wonen</u>	<u>24</u>
<u>Artikel 10 Waarde - Archeologie</u>	<u>28</u>
<u>Artikel 11 Waterstaat - Waterkering</u>	<u>31</u>
<u>3 ALGEMENE REGELS</u>	<u>32</u>
<u>Artikel 12 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>33</u>
<u>Artikel 13 Algemene bouwregels</u>	<u>34</u>
<u>Artikel 14 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>36</u>
<u>Artikel 15 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>37</u>
<u>4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	<u>38</u>
<u>Artikel 16 Overgangsrecht</u>	<u>39</u>
<u>Artikel 17 Slotregel</u>	<u>40</u>

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.12J-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.2 Plan:

het bestemmingsplan "Herziening Amstelveen Zuid-West 2014 - Bovenkerkerweg 77-83" van de gemeente Amstelveen.

1.3 Verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijk informatie met nummer NL.IMRO.0362.12J-VG01.

1.4 Aan-huis-verbonden bedrijf:

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

1.5 Aan-huis-verbonden 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.

1.6 Aan- en uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm.

1.7 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.

1.8 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 Achtererf:

het achter de woning gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen achter de achtergevel en het verlengde daarvan en tussen de zijdelingse perceelgrenzen.

1.10 Achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.11 Afwijking van de bouwregels en/of gebruiksregels:

een afwijking zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.12 Ander-bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.13 Ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

1.14 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.

1.15 Bebouwing:

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

1.16 Bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft.

1.17 Bed & breakfast

het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt;

1.18 Bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel bebouwing zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.

1.19 Bestaand gebruik:

het op het tijdstip van het inwerking treden van het plan aanwezige gebruik.

1.20 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 Bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.23 Bijbehorend bouwwerk:

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

1.24 Bijgebouw:

een, al dan niet vrijstaand, gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en niet gebruikt mag worden voor bewoning.

1.25 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 en het vergroten van een standplaats.

1.26 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.27 Bouwlaag:

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

1.28 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende, bebouwing is toegelaten.

1.29 Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.30 Bouwvlak:

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

1.31 Bouwwerk:

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

1.32 Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bouwwerk.

1.33 Eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.34 Eerste verdieping:

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

1.35 Erf:

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.36 Erfgrens:

de grens van een erf.

1.37 Gebouw:

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

1.38 Gebruiken:

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

1.39 Geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, een spoorweg of een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.40 Geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt.

1.41 Geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.42 Groenvoorziening:

een voor het publiek toegankelijk park of plantsoen of bij de gemeente in onderhoud zijnde groenstroken, grasperken of bloembakken.

1.43 Hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.44 Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.45 Horeca categorie 3

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van dranken dan wel op het verstrekken van kleine etenswaren;

1.46 Horeca categorie 5

een bedrijf, dat is gericht op het verschaffen van logies en het daarmee verband houdende ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en al dan niet ruimte biedt voor vergaderingen en cursussen, niet zijnde bed & breakfast;

1.47 Huishouden:

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

1.48 Maaiveld:

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

1.49 Nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.50 Nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.51 Omgevingsvergunning:

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.52 Ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer ligt op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.53 Opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.54 Overkapping:

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie die niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven, waaronder in ieder geval een carport wordt verstaan.

1.55 Parkeervoorziening:

een al dan niet overdekte c.q. ondergrondse stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:

- a. openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
- b. particuliere parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein.

1.56 Parkeren:

het gedurende een aaneengesloten periode plaatsen van een voertuig, anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het onmiddellijk in- of uitstappen van personen dan wel het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

1.57 Peil:

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

1.58 Praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.59 Prostitutie:

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

1.60 Rooilijn:

de vanwege burgemeester en wethouders, zo nodig in het terrein, aangewezen lijn, welke op een zoveel mogelijk gelijkmatige afstand evenwijdig aan de as van de weg is gelegen en die:

- a. bij bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de wegzijde gekeerde gevels van deze bebouwing;
- b. bij het ontbreken van bestaande bebouwing is gelegen op een afstand van ten minste 10 m uit de as van de weg.

1.61 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.62 Speelvoorziening:

attributen voor sport en spel, vooral op en rond kinderspeelplaatsen en trapveldjes.

1.63 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.64 Verkeersveiligheid:

de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers.

1.65 Voorgevel:

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

1.66 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.

1.67 Waterhuishoudkundige voorziening:

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.68 Weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.69 Wonen:

het leven in een permanent dag- en nachtverblijf alwaar een huishouden wordt gevoerd.

1.70 Woning:

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

1.71 Zijgevel:

de naar de zijkant(en) van het erf toegekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw.

1.72 Zolder:

een gedeelte van een gebouw dat door schuine dakschilden is afgedekt en waarvan de borstwering niet hoger is dan 1 meter.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Bebouwingspercentage:

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

2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan 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 De dakhelling:

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

2.4 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 De vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voorzover de vrije hoogte ten minste 1,50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1,50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijgebouwen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's.

2.8 Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.9 De verticale diepte:

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

2.10 De horizontale diepte:

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

2.11 Toepassing ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen:

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

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Gemengd

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in bijlage 1 van de [bijlagen bij de regels](#) met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen, alsmede met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. dienstverlening;
- d. woningen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een aan-huis-verbonden bedrijf en/of een bed & breakfast tot (gecombineerd) maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning;
- e. ter plaatse van de 'specifieke vorm van horeca categorie 3' is horeca uit de categorie 3 toegestaan;
- f. ter plaatse van de 'specifieke vorm van horeca categorie 5' is horeca uit de categorie 5 toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen uitgesloten.

met de daarbij behorende:

- h. terrassen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. fietsenstallingen;
- k. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en andere verhardingen;
- l. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- m. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

3.2 bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- b. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- c. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- e. het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet worden overschreden;
- f. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

3.2.2 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 dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en (licht-)masten mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat is het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke

verplichting akoestisch onderzoek' uitsluitend toegestaan, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:

- a. de geluidbelasting op de gevels van de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de vastgestelde hogere waarde;
- b. de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. Hierbij dient voor de bepaling van de benodigde gevelisolatie te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de woning;
- c. de woning aan één zijde is voorzien van een geluidluwe buitenruimte, tenzij de woning geen geluidluwe gevel heeft. In dat geval moet het balkon worden voorzien van een gesloten (glazen) borstwering met een massa van minimaal 10 kg/m² van minimaal 1,20 meter hoog en de onderkant van een bovenliggend balkon moet geluidsabsorberend worden uitgevoerd met een geluidabsorptiecoëfficiënt van ten minste $\alpha_w = 0,9$.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting windhinder

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat is bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting windonderzoek' uitsluitend toegestaan, indien met een windhinderonderzoek naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat wordt voldaan de Nederlandse norm NEN 8100:2006 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving".

3.2.5 Nadere eisen windhinder

Burgemeester en wethouders zijn ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar bevoegd nadere eisen te stellen ten behoeve van het realiseren van de te treffen maatregelen en voorzieningen, zoals die uit het onderzoek als bedoeld in lid 3.2.4 naar voren zijn gekomen.

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting sba-1

Voordat het hotel ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 1' in gebruik mag worden genomen, dienen de kozijnen van het afgeschuinde geveldeel, richting hoekwoning Bovenkerkerweg 79, te zijn voorzien van melkglas.

3.2.7 Voorwaardelijke verplichting sba-2

Voordat de woningen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 2' in gebruik mogen worden genomen, dienen de balkons aan de zuidzijde van deze woningen op de derde en vierde bouwlaag te zijn voorzien van een glazen flexibele (te openen) pui.

3.2.8 Voorwaardelijke verplichting sba-3

Het hotel mag alleen in gebruik worden genomen, indien eventuele balkons ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 3' inpandig zijn uitgevoerd.

3.3 afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden gesplitst met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, en;
- b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

3.3.2 Afwijken samenvoegen woningen

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige gesplitste woningen betreft, en;
- b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

3.4 specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik bouwlagen

Behalve de functies wonen en horeca uit de categorie 5 zijn de overige in artikel 3.1 genoemde functies slechts toegestaan in de eerste bouwlaag.

3.4.2 Bed & breakfast in woningen

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie moet als primaire functie gehandhaafd blijven;
- b. het bruto-vloeroppervlak van de bed & breakfast mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
- c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;
- d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
- e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag worden uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
- f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
- g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

3.4.3 Aan-huis-gebonden beroep en/of -bedrijf

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

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

3.4.4 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner heeft de woning feitelijk als hoofdverblijf;
- b. de hoofdbewoner bewoont minimaal 60% van de woning zelf;
- c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van de hoofdbewoner;
- d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

3.4.5 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruiken en inrichten van de daken van aan- en uitbouwen van woningen dan wel van bijgebouwen als dakterras;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a en worden toegestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2.

3.5.2 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 3.1 sub d, worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn dan wel geen onderlinge band hebben;
- b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
- c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
- d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 4 Groen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. speelvoorzieningen;

c. bruggen;

d. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en andere verhardingen;

e. water, waterlopen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

f. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

met de daarbij behorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

4.2 bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;

b. de hoogte van palen en (licht-)masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;

c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;

4.3 specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;

b. het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;

c. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;

d. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.;

e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting hoog opgaande beplanting

Voordat woningen ten zuiden van de Bovenkerkerweg in gebruik mogen worden genomen, dient ter plaatse van de functieaanduiding (g) een volledig groene afscherming met hoog opgaande beplanting te zijn aangelegd en in stand te worden gehouden.

Artikel 5 Kantoor

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kinderdagverblijf' is een kinderdagverblijf toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. fietsenstallingen;
- e. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en andere verhardingen;
- f. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- h. ondergeschikte horeca ten dienste van de bestemming.

5.2 bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

5.2.2 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 dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van palen en (licht-)masten mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

5.3 specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten beoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca;
- e. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van bewoning.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting hoog opgaande beplanting

Voordat woningen ten zuiden van de Bovenkerkerweg in gebruik mogen worden genomen, dient ter plaatse van de functieaanduiding (g) een volledig groene afscherming met hoog opgaande beplanting te zijn aangelegd en in stand te worden gehouden.

Artikel 6 Tuin

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. entreeportalen;
- c. erkers;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. verhardingen;

met daaraan onderschikt:

- f. parkeervoorzieningen, indien een inritconstructie aanwezig is;
- g. inritconstructies.

6.2 bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in [artikel 6.2.2](#), [artikel 6.2.3](#).

6.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden in afwijking van artikel 6.2.1 de volgende regels:

- a. een erker mag alleen worden gebouwd aan een hoofdgebouw;
- b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
- c. de breedte van een erker mag maximaal 4/10 deel bedragen van de oorspronkelijke gevel waar tegenaan wordt gebouwd;
- d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen:
 - 1. van minimaal 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeer of groen;
 - 2. ten opzichte van de perceelsgrens minimaal 2 meter;
- f. het dak van een erker grenzend aan, of uitziend op, de openbare weg mag als balkon/dakterras worden ingericht;
- g. een erker wordt niet toegestaan indien ter hoogte van de entree door plaatsing van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 6.2.3](#) een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund.

6.2.3 Entreeportalen

Voor het bouwen van entreeportalen gelden de volgende regels:

- a. een entreeportaal mag worden opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van hoofdgebouwen;
- b. de maximum oppervlakte van een entreeportaal bedraagt 5 m²;
- c. de hoogte van een entreeportaal mag ten hoogste gelijk zijn aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. er dient een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht te worden genomen ten opzichte van de gronden bestemd voor verkeer of groen;
- e. een entreeportaal wordt niet toegestaan indien door het realiseren van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 6.2.2](#) al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen en masten mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. voor erf- en perceelafscheidings in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, gelden de volgende voorwaarden:
 1. de hoogte van de afscheiding mag, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer bedragen dan 1 meter;
 2. de hoogte van de afscheiding mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning en mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
 3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 4. een toegangspoort, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijn mag maximaal 3 meter bedragen.

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken m.b.t. erkers

Zolang het ondergeschikte karakter van de erker gehandhaafd blijft, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.2.2 sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter, onder de voorwaarde dat bij een erker ter plaatse van de voorgevel een niet te bebouwen strook grond resteerd van minimaal gelijke breedte als de diepte van de erker en tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel 6.2.2 onder g;
- b. het bepaalde in artikel 6.2.2 sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter, onder de voorwaarde dat bij een erker ter plaatse van de zijgevel tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel 6.2.2 onder e en g;
- c. het bepaalde in artikel 6.2.2 sub c tot een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het gevelvlak;
- d. het bepaalde in artikel 6.2.2 sub e onder 1 ter plaatse van de zijgevel tot een diepte tot aan de perceelsgrens wanneer dit een grens met het openbaar gebied is.

6.3.2 Voorwaarden voor het afwijken

De in [artikel 6.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, en;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid; en
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3.3 Afwijken t.b.v. ondergrondse bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelders, met dien verstande dat:

- a. ondergrondse bouwwerken slechts mogen worden gerealiseerd op de voor 'Tuin' bestemde gronden, indien binnen de bestemming 'Wonen' de gronden gelegen buiten het bouwvlak ontbreken;
- b. de diepte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3.00 meter;
- c. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan 40% van de voor 'Tuin' bestemde gronden met een maximum van 45 m²;
- d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

6.4 specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van deze gronden voor opslag van goederen;
- b. het gebruik van deze gronden ten behoeve van het parkeren, indien geen inritconstructie/vergunning aanwezig is.

Artikel 7

Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en andere verhardingen;
- b. maximaal 6 parkeerplaatsen voor langsparkeren ter plaatse van de functieaanduiding '(p)';

met de daarbij behorende:

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

7.2 bouwregels

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 5 meter.

7.3 specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 8 Water

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, waterlopen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. bruggen;
- d. straatmeubilair;
- e. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- f. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

8.2 bouwregels

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

8.3 specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen en bedrijfsschepen;
- c. 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;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9

Wonen

9.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een aan-huis-verbonden bedrijf en/of een bed & breakfast tot (gecombineerd) maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen, indien een inritconstructie aanwezig is;

Met daaraan ondergeschikt:

- e. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;

9.2 bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
- b. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan.
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet worden overschreden;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

9.2.2 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het vergroten van de woning gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 meter, gemeten vanaf de grens van het bouwvlak;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. de dakhelling van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 60° bedragen.

9.2.3 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 40% van de te bebouwen gronden buiten het bouwvlak, binnen de bestemming 'Wonen', waarbij de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 45 m²;
- b. bij te bebouwen gronden buiten het bouwvlak, binnen de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van 250 m² of meer, mag de gezamenlijke oppervlakte van

vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 75 m² bedragen;

- c. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- e. de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen.

9.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
- c. voor zover gelegen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40% van de gronden met een maximum van 45 m²;
 - 2. voor gronden met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van ondergrondse bouwwerken maximaal 75 m² bedragen;
- d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
 - 2. 2 meter voor erf- en perceelafscheidingsmuren;
 - 3. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. een zwembad, whirlpool of jacuzzi is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van de gronden;
 - 2. de oppervlakte van een zwembad, whirlpool of jacuzzi bedraagt niet meer dan 50 m²;
 - 3. een zwembad mag niet meer dan 0,5 meter boven het aansluitende terrein uitsteken;
 - 4. een zwembad, whirlpool of jacuzzi mag niet worden voorzien van een overkapping.

9.2.6 Voorwaardelijke verplichting geluid

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat is het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting akoestisch onderzoek' uitsluitend toegestaan, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:

- a. de geluidbelasting op de gevels van de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de vastgestelde hogere waarde;
- b. de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. Hierbij dient voor de bepaling van de benodigde gevelisolatie te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de woning;
- c. de woning aan één zijde is voorzien van een geluidluwe buitenruimte, tenzij de woning geen geluidluwe gevel heeft. In dat geval moet het balkon worden voorzien van een gesloten (glazen) borstwering met een massa van minimaal 10 kg/m² van

minimaal 1,20 meter hoog en de onderkant van een bovenliggend balkon moet geluidsabsorberend worden uitgevoerd met een geluidabsorptiecoëfficiënt van ten minste $\alpha_w = 0,9$.

9.3 afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, en;
- b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

9.3.2 Afwijken samenvoegen woningen

Met een omgevingsvergunning kunnen woningen worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het voormalige gesplitste woningen betreft, en;
- b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

9.4 specifieke gebruiksregels

9.4.1 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

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

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

9.4.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
- c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn;
- d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
- e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag worden uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
- f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
- g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

9.4.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
- c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
- d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

9.4.4 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf;
- b. het gebruiken en inrichten van de daken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als dakterras;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het hobby- of bedrijfsmatig houden van paarden.

9.5 afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van artikel 3.1, worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn dan wel geen onderlinge band hebben;
- b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
- c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
- d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 10

Waarde - Archeologie

10.1 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.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, behoudens de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

10.2 bouwregels

Op de in [artikel 10.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd, indien deze bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waarde - archeologie 2' reiken de bodemingrepen niet verder dan tot een maximale diepte van 0,30 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'waarde - archeologie 5' reiken de bodemingrepen niet verder dan tot een maximale diepte van 0,30 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 10.000 m² bedraagt;
- c. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.3 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 archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

10.4 afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 10.2](#), onder a. en b. voor het bouwen ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

10.4.2 Voorwaarden

Indien uit het onder 10.4.1 van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.4.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 10.4.1](#) wordt niet eerder 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 wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

10.5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 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;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waartoe ook wordt gerekend woelen en draineren;
- c. het bebossen van gronden;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- h. het uitvoeren van heikwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- i. voor de onder a t/m h genoemde werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist, indien sprake is van grondbewerkingen dieper dan 0,30 meter, tenzij:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'waarde - archeologie 2' de oppervlakte van de werkzaamheden niet meer dan 100 m² bedraagt;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'waarde - archeologie 5' de oppervlakte van de werkzaamheden niet meer dan 10.000 m² bedraagt.

10.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder [artikel 10.5.1](#) 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.

10.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 10.5.1](#) kan worden verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

10.5.4 Voorwaarden

Indien uit het in [artikel 10.5.3](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.5.5 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 10.5.1](#) wordt niet eerder 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 wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

10.6 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan, met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie' te wijzigen in een ander regime, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende gronden een hogere of lagere archeologische verwachting van toepassing is.

Artikel 11

Waterstaat - Waterkering

11.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterhuishouding door middel van dijken, dijksloten en kaden. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, zijn deze andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming waterkering.

11.2 bouwregels

11.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor de bouwhoogten gelden de bouwregels van de samenvallende bestemmingen.

11.2.2 Verhouding tot samenvallende bestemmingen

Op de gronden met de bestemming waterkering mag ten behoeve van andere, daarmee samenvallende bestemmingen slechts worden gebouwd, indien en voor zover de belangen van de waterkering hierdoor niet worden geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder, waaruit blijkt dat de door de voorgenomen bouwactiviteiten het water(staats)belang niet wordt geschaad en de daarbij eventueel te stellen voorwaarden.

11.3 afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken voor bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 11.2.1](#) voor bebouwing toegestaan in de samenvallende bestemmingen.

11.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in [artikel 11.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterkering. Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 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 13

Algemene bouwregels

13.1 Algemene regels ten aanzien van bestaande maten

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

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

13.2 Toegelaten overschrijdingen

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

- a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, stoepen, stoeptreden, reclame-uitingen, vrijhangende balkons (ondersteund door kolommen) bij meergezinswoningen, 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 verkeersdoeleinden en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
- b. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak);
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 5 meter boven de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

13.3 Parkeren en laden en/of lossen

13.3.1 Parkeernormen

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

13.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening wordt gehouden met dubbelgebruik, en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen burgemeester en wethouders in afwijking van het bepaalde in 13.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

13.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 13.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

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

13.3.5 Nadere eisen parkeernormen

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

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

Artikel 14

Algemene aanduidingsregels

14.1 Luchtvaartverkeerzone - LIB art 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone – LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 2, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

14.2 Luchtvaartverkeerzone - LIB art 2.2.2a

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone – LIB artikel 2.2.2a, zoals aangegeven in bijlage 3, gelden beperkingen met betrekking tot mogelijke verstoring voor radar, gesteld in artikel 2.2.2a van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

14.3 Luchtvaartverkeerzone - LIB art 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage 4, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in de bestemmingsregels 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, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op andere afwijkingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan;
- b. de bestemmingsregels, ten behoeve van een geringe aanpassing van de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels, ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het vergroten van de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten behoeve van het oprichten van een ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
 1. de ondergrondse bouwwerken binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming dienen te worden gebruikt;
 2. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder;
- g. de bestemmingsregels, 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, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,00 meter;
- h. de bestemmingsregels, ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - a. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10%;
 - b. deze overschrijding met 10% slechts betrekking heeft op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
 - c. groene daken niet als dakterras of daktuin mogen worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.

Een omgevingsvergunning wordt niet 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.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van artikel 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16.1 met maximaal 10%.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 16.1 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.

16.4 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.

16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 16.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-West 2014 - Bovenkerkerweg 77-83'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 21 april 2021
De griffier, de voorzitter,

