

REGELS

Bestemmingsplan

Herziening Amstelveen Zuid-Oost 2015 - Landtong

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>11</u>
<u>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 3 Agrarisch</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 4 Groen</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 5 Maatschappelijk</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied</u>	<u>18</u>
<u>Artikel 7 Water</u>	<u>19</u>
<u>Artikel 8 Wonen</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 9 Waarde - Archeologie</u>	<u>23</u>
<u>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 10 Anti-dubbelregel</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 11 Algemene bouwregels</u>	<u>28</u>
<u>Artikel 12 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>30</u>
<u>Artikel 13 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>32</u>
<u>Artikel 14 Overige regels</u>	<u>33</u>
<u>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	<u>34</u>
<u>Artikel 15 Overgangsrecht</u>	<u>35</u>
<u>Artikel 16 Slotregel</u>	<u>36</u>

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Herziening Amstelveen Zuid-Oost 2015 - Landtong" van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.13F-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

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

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 archeologisch onderzoek:

een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

1.7 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;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 bedrijf:

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

1.11 bestaand 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;

1.12 bestaand gebruik:

het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en in gebruik is genomen conform de geldende gebruiksregels of een omgevingsvergunning;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

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

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

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

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 bruto vloeroppervlakte (bvo):

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

1.24 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 detailhandel:

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

1.28 detailhandel ondergeschikt:

staat ten dienste van de hoofdbestemming met een oppervlak van 10% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m². Ondergeschikte detailhandel bij cateringbedrijven en groothandels op bedrijventerreinen in branches die relevant zijn voor de hoofdwinkel structuur (dagelijkse goederen zoals kleding en textielzaken, huishoudelijke artikelen en consumentenelektronica) is niet toegestaan. Verkoop van ter plaatse gemaakte producten wordt niet beschouwd ten dienste van de hoofdbestemming van het gebouw te zijn;

1.29 dove gevel:

een gevel zonder te openen delen;

1.30 druiplijn:

de lijn die van onderen het dak begrenst;

1.31 erf:

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

1.32 erfafscheiding:

bouwwerk op of in de directe nabijheid van een erfgrans bedoeld om een erf, tuin of terrein af te scheiden;

1.33 gebouw:

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

1.34 geluidgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van andere geluidgevoelige gebouwen en andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.35 geluidreducerende maatregelen:

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

1.36 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.37 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.38 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

1.39 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.40 huishouden:

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

1.41 kampeermiddel:

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

1.42 kamperen:

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

1.43 karakteristiek:

panden, objecten en gronden met waarden die bescherming genieten in het kader van de Erfgoedwet;

1.44 kruin:

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

1.45 kunstobject:

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

1.46 kunstwerk:

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

1.47 ligplaats:

Een gedeelte van het openbaar water door een woonark of woonboot ingenomen of bestemd om door een woonark of woonboot met bijbehorende voorzieningen te worden ingenomen;

1.48 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.49 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijk terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht;

1.50 middeldure huurwoning:

geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.51 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

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

1.52 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onder meer warmte- en koudeopslag, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut;

1.53 ondergronds bouwen:

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

1.54 ondergeschikte horeca:

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca is en waarvan de hoofdfunctie aantoonbaar is, zoals een kantine bij een sportaccommodatie;

1.55 onderkomens:

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

1.56 openbaar toegankelijk gebied:

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

1.57 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.58 peil:

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

1.59 reclame-uiting:

een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera;

1.60 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt

in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.61 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats uitoefenen van detailhandel of diensten al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.62 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, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, bewegwijzering en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

1.63 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;

1.64 waterberging:

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

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

1.65 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.66 weg:

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

1.67 wonen:

het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door een huishouden;

1.68 woning:

zelfstandige woonruimte;

1.69 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;

1.70 zelfstandige woonruimte:

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.

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voor zover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijbehorende bouwwerken, 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 vrije hoogte:

de verticale afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het maaiveld en de onderkant van het laagste, daarboven gelegen constructiedeel.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. recreatief medegebruik;

en tevens voor:

- c. langzaamverkeer in de vorm van één fiets- en voetpad met een maximale breedte van 10 meter ter plaatse van de aanduiding "verkeer";

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1.50 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van paardenbakken

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het oprichten van paardenbakken ten behoeve van een productiegerichte en hobbymatige paardenhouderij met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1200 m²;
- b. de afstand van enig punt van de omheining van de paardenbak tot de nabijgelegen woningen van derden moet minimaal 50 meter bedragen;
- c. de omheining van een paardenbak mag niet hoger zijn dan 1.50 meter;
- d. de paardenbak mag voorzien zijn van maximaal 4 lichtmasten met een hoogte van maximaal 4 meter, mits de afstand van de lichtmasten tot nabijgelegen woningen van derden minimaal 75 meter bedraagt.

3.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een agrarisch bedrijfsgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor de bouw van ten hoogste één agrarisch bedrijfsgebouw per agrarisch bedrijf, indien onvoldoende ruimte binnen het agrarisch bouwvlak aanwezig is of plaatsing binnen het bouwvlak vanwege milieuhygiënische redenen niet mogelijk is. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 3,00 meter en 6,00 meter bedragen;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 15° en niet meer dan 45° bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5,00 meter bedragen.
- e. de afstand van enig punt tot nabijgelegen woningen van derden mag niet minder dan 50 meter bedragen;
- f. indien sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
- b. het opslaan of opgeslagen hebben van goederen, waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;
- c. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
- d. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
- e. een uitsluitend of overwegend gebruik;
- f. als tussenhandel voor agrarische producten, toeristisch bedrijf en daarmee vergelijkbaar gebruik;
- g. ten dienste van: de levering van goederen en/of diensten voor het agrarisch-, tuinbouw- en/of ander bedrijf;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- j. een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden in combinatie met een bedrijfsmatige paardenhouderij.

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

3.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- c. het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering, tijdelijke andere teelt of permanente teelt;
- d. het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, dammen en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- g. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

3.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod bedoeld als onder lid 3.5.1 is niet van toepassing ten aanzien van werken en werkzaamheden gericht op of dienstig aan de realisering van de bestemming dan wel voortvloeiend uit normaal onderhoud of beheer van deze gronden.

3.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het terrein.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. sport- en speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening";

met daaraan ondergeschikt:

- d. fiets-, en voetpaden;
- e. sport- en speelvoorzieningen;
- f. water, waterlopen en waterpartijen en oevervoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. duikers en duikerbruggen;
- i. bruggen en landhoofden;
- j. kunstobjecten;
- k. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

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

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 parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kinderdag- en buitenschoolse opvang;
- c. Kiss & Ride parkeren ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';

met de daarbij behorende:

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

met daaraan ondergeschikt:

- l. nutsvoorzieningen;
- m. straatmeubilair.

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 gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan 4.900 m²;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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

Artikel 6

Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. openbaar toegankelijk gebied;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 4 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, recreatiewater;

met de daarbij behorende:

- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en duikers;
- e. voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 8

Wonen

8.1 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 of bedrijf, zoals omschreven in artikel 8.3.3, met dien verstande dat het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan 160;
- b. een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

met de daarbij behorende:

- c. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bijbehorende bouwwerken;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- h. water, waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. openbare nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

8.2.2 Ondergrondse of halverdiepte parkeergarage

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' gelden de volgende bouwregels:

- a. een parkeergarage mag beneden het maaiveld worden gebouwd tot een maximale diepte van 4 meter;
- b. de maximale hoogte van een parkeergarage boven maaiveld mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
- c. de hoogte van toegangen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken verbonden aan het hoofdgebouw

Voor bijbehorende bouwwerken, verbonden met het hoofdgebouw, gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk, verbonden met het hoofdgebouw, mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk, verbonden met het hoofdgebouw, mag maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

8.2.4 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 75 m².
- b. de goot- en de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,5 meter;
- c. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 60°.

8.2.5 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen worden gesitueerd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. 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;
 - 3. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een vrije hoogte van 3 meter.

8.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg 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 palen en masten;
 - 2. 3 meter voor lichtmasten en het overige;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken en gebouwen, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 50% van de gronden.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Categorisering woningen

Minimaal 45% van de woningen dienen te worden gerealiseerd als middeldure huurwoning in het lage segment conform de thans geldende 'Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018'.

8.3.2 Voorwaardelijke verplichting woningen

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

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

8.3.3 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

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

- a. de woonfunctie 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.

8.3.4 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9

Waarde - Archeologie 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' 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;

met dien verstande dat, indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, die andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan deze bestemming.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bij bodemingrepen die verder reiken dan 0,30 meter, de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer bedraagt dan 10.000 m²;
- b. het bepaalde onder a. niet van toepassing is, 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.

9.3 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2 onder a. 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. 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.

9.4.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder sublid 9.4.1 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 voorschriften 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.

9.4.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 9.4.1 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.

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

9.5.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de als 'Waarde - Archeologie 5' bestemde gronden 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 verharden 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 heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

9.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder sublid 9.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. niet dieper reiken dan 0,30 meter of kleiner zijn dan 10.000 m²;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. op archeologisch onderzoek zijn gericht;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

9.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 9.5.1 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.

9.5.4 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder sublid 9.5.3 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 voorschriften 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.

9.5.5 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 9.5.1 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.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de in het plan opgenomen bestemming 'Waarde - Archeologie 5' (deels) te wijzigen in een ander regime of te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden een lagere archeologische verwachting aanwezig is of geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11

Algemene bouwregels

11.1 Toegelaten overschrijdingen

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

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

11.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag per bouwvlak niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- c. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer dan 3 meter beneden het peil bedragen;
- d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de archeologische waarden en de bodem- en waterhuishouding;
- e. de aanvrager van de omgevingsvergunning dient te beschikken over een watervergunning van de Waterbeheerder.

11.3 Parkeren en laden en/of lossen

11.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan slechts worden verleend, indien:

- a. 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;
- b. in afwijking van het vorige lid geldt voor de woningen als bedoeld in artikel 8.3.1 een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning.

11.3.2 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.

11.3.3 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 11.3.1 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.

11.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 11.3.2 een 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.

11.3.5 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 12

Algemene aanduidingsregels

12.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2

12.1.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2 toetshoogtes', gelden, zoals is aangegeven in bijlage 1, beperkingen met betrekking tot toetshoogten van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

12.1.2 Bouwregels

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

12.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.2, indien een verklaring van geen bezwaar, zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart, is afgegeven.

12.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2a

12.2.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a toetshoogtes radar', gelden, zoals is aangegeven in bijlage 2, beperkingen van hoogten ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

12.2.2 Bouwregels

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

12.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2, indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

12.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3

12.3.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-lib artikel 2.2.3', gelden, zoals is aangegeven in bijlage 3, beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

12.3.2 Specifieke gebruiksregels

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

12.3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.3.2, indien een verklaring van geen bezwaar, zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart, is afgegeven.

Artikel 13

Algemene afwijkingsregels

1. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:
 - a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen en 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 bouwregels, ten behoeve van het oprichten van een ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
 - I. deze binnen het bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
 - II. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding;
 - III. de aanvrager van de omgevingsvergunning (vooraf) een watervergunning dient aan te vragen bij de Waterbeheerder;
 - f. de bestemmingsregels ten behoeve 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;
 - g. de bestemmingsregels, ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - I. de extra (constructieve) opbouw op een dak die nodig is om een groen dak te kunnen toepassen, exclusief beplanting, de voorgeschreven bouwhoogte met niet meer dan 10% overschrijdt;
 - II. groene daken niet mogen worden gebruikt als dakterras of daktuin.
2. 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.

Artikel 14

Overige regels

14.1 Wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 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.

15.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van artikel 15.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1 met maximaal 10%.

15.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 15.1 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.

15.4 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.

15.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.4, 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.

15.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.4, 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.

15.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 15.4 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 16 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Herziening Amstelveen Zuid-Oost 2015 - Landtong.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 17 februari 2021

De griffier, de voorzitter,

