



REGELS

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b - Kronenbu



Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 1 Toepassingsbereik</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 Begripsbepalingen</u>	<u>5</u>
<u>Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen</u>	<u>7</u>
<u>Artikel 4 Vergunningplicht</u>	<u>8</u>
<u>Artikel 5 Aanvraagvereisten</u>	<u>9</u>
<u>HOOFDSTUK 2 REGELS OVER FUNCTIES EN ACTIVITEITEN</u>	<u>10</u>
<u>Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 7 Gemengd</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 8 Groen</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 9 Verkeer - Parkeerterrein</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied</u>	<u>18</u>
<u>Artikel 11 Water</u>	<u>19</u>
<u>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 12 Anti-dubbelregel</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 13 Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 14 Algemene gebruiksregels</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 15 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>27</u>
<u>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	<u>29</u>
<u>Artikel 16 Overgangsrecht</u>	<u>30</u>
<u>Artikel 17 Slotregel</u>	<u>31</u>

Preamble

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'Kronenburg' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) van het omgevingsplan van de gemeente Amstelveen. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten worden gelezen als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Amstelveen. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b' worden gelezen. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b' worden gelezen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Kronenburg, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het gml-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0362.TAMOP22B-VG01, zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn op de locatie, bedoeld in het eerste lid, niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Artikel 2 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage II van het omgevingsplan zijn van toepassing op dit hoofdstuk 22b, alsmede de begripsbepalingen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling voor zover daarvan in bijlage II van het omgevingsplan niet is afgeweken.
2. Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:
 - a. bed & breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt;
 - b. 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;
 - c. hoofdverblijf: een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als vaste verblijfplaats van een persoon, wat blijkt uit de basisregistratie personen (BRP);
 - d. horeca 1, daghoreca: horecabedrijven zoals lunchrooms, afhaalrestaurants, koffie-/theehuizen, ijssalons;
 - e. horeca 2, (fastfood)restaurants, cafetaria, snackbars en shoarmazaken: inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. Het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren;
 - f. horeca 3, cafés, eetcafés, bars: 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;
 - g. horeca 6: het bedrijfsmatig verschaffen van logies, dat is gericht op het verschaffen van logies met een minimumverblijf van 7 nachten tot maximaal 6 maanden;
 - h. logies: activiteit inhoudende recreatief verblijf of ander tijdelijk verblijf, met een tijdsduur van minimaal 7 nachten tot maximaal 6 maanden, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
 - i. nutsvoorzieningen: voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, warmte, water, elektriciteit, alarmeringssignalen en telecommunicatie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut;
 - j. overige voorzieningen: maatschappelijke en culturele faciliteiten die de leefbaarheid en het dagelijks leven in het plangebied ondersteunen, zoals studieruimten, buurtcentra en culturele centra;
 - k. peil:
 - I. voor een (te realiseren) gebouw, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg naast die gevel;
 - II. voor een (te realiseren) bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg;
 - III. voor een (te realiseren) gebouw waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel, of in het geval van ligging in het talud van een dijk ter plaatse van de naar de dijk gekeerde gevel, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
 - IV. voor een (te realiseren) bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;

- V. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil;
- l. verblijfseenheid: gebouw of deel van een gebouw dat in functioneel opzicht zelfstandig is en met een gebruiksoppervlakte van minimaal 15 m², bedoeld voor de logies van maximaal één persoon;
- m. wonen: activiteit inhoudende de bewoning van een woning;
- n. woning: gebouw of deel van een gebouw bedoeld voor het hoofdverblijf van maximaal één persoon.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk 22b gelden de meet- en rekenbepalingen als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen, voor zover hiervan in dit artikel niet wordt afgeweken.

3.1 De inhoud van een bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

3.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

3.3 De goothoogte van een bouwwerk

De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3.4 De dakhelling

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

3.5 De oppervlakte van een bouwwerk

De oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

3.6 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordt de overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel-en kroonlijsten, gevelisolatie, reclameaanduidingen, luifels, erkers, balkons en overstekende daken en dergelijke buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrens niet meer bedraagt dan:

- a. 1,2 meter voor balkons en erkers;
- b. 1 meter in overige gevallen.

3.7 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de (digitale) verbeelding.

Artikel 4 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen of te veranderen.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in hoofdstuk 6 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk 22b.

HOOFDSTUK 2 REGELS OVER FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 6

Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 7

Gemengd

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Gemengd'.

7.2 Functieomschrijving

7.2.1 Specifieke vorm van gemengd - 2

Een als 'Gemengd' aangewezen locatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' heeft de volgende functies:

- a. Horeca 6, met dien verstande dat het aantal verblijfseenheden niet meer mag bedragen dan 600;
- b. Gezondheidszorg, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 500 m²;

7.2.2 Specifieke vorm van gemengd - 3

Een als 'Gemengd' aangewezen locatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' heeft de volgende functies:

- a. Horeca 6, met dien verstande dat het aantal verblijfseenheden niet meer mag bedragen dan 380;
- b. Kantoor, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 1.500 m²;

7.2.3 Specifieke vorm van gemengd - 4

Een als 'Gemengd' aangewezen locatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4' heeft de volgende functies:

- a. Wonen in woningen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 438, waarvan 100% daarvan wordt gerealiseerd als sociale huurwoning conform de 'Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2023';
- b. Horeca 6, met dien verstande dat het aantal verblijfseenheden niet meer mag bedragen dan 1.062;
- c. Overige voorzieningen, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 1.085 m²;

7.2.4 Specifieke vorm van gemengd - 6

Een als 'Gemengd' aangewezen locatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 6' heeft de volgende functies:

- a. Horeca 6, met dien verstande dat het aantal verblijfseenheden niet meer mag bedragen dan 400;
- b. Kantoor, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 1.017 m²;
- c. Horeca 1, 2, 3 en detailhandel, met dien verstande dat het gezamenlijke bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 296 m²;

7.2.5 Specifieke vorm van gemengd - 7

Een als 'Gemengd' aangewezen locatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 7' heeft de volgende functies:

- a. Horeca 6, met dien verstande dat het aantal verblijfseenheden niet meer mag bedragen dan 1.200;
- b. Sporten in de vorm van een zwembad, waarvan het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 1.230 m², een klimvoorziening, waarvan het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 1.015 m² en een fitnessvoorziening, waarvan het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;

- c. Horeca 1, 2, 3 en detailhandel, met dien verstande dat het gezamenlijke bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 450 m²;

met daarbij behorende:

- a. bouwwerken;
- a. ongebouwde en in pandige fietsenstallingen;
- a. toegangs- en ontsluitingswegen;
- a. openbaar toegankelijk gebied;
- b. voet- en fietspaden;
- c. kunstwerken;
- d. kunstobjecten;
- e. terrassen ten behoeve van toegestane horeca;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. watergangen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. straatmeubilair.

7.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

7.3.1 Beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend ten behoeve van één of meer functies, zoals opgenomen in artikel 7.2, worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij anders is aangeduid;
- d. de maximum bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. een hoofdgebouw met een bouwhoogte van 30 meter of meer is uitsluitend toegestaan, indien met een windhinderonderzoek is aangetoond dat wordt voldaan de Nederlandse norm NEN 8100:2006 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving";
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang te worden gerealiseerd met een minimale hoogte van 10,5 meter en een minimale breedte van 14 meter;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' wordt de maximum bouwhoogte vanaf de aangrenzende laagste maximum bouwhoogte telkens met minimaal 2 bouwlagen trapsgewijs verhoogd tot de aangrenzende hoogste maximum bouwhoogte is bereikt;
- h. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' wordt de maximum bouwhoogte vanaf de aangrenzende laagste maximum bouwhoogte telkens met minimaal 3 bouwlagen trapsgewijs verhoogd tot de aangrenzende hoogste maximum bouwhoogte is bereikt;
- i. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'zwembad' is een zwembad toegestaan.

7.3.2 Beoordelingsregels voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen

Voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen geldt de volgende regel:

- a. Een geluidgevoelig gebouw wordt toegestaan, indien is aangetoond dat het geluid in de geluidgevoelige ruimten niet hoger is dan 33 dB Lden op basis van ten minste de waarde van het gezamenlijk geluid van 60 dB Lden.

7.3.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken

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

- a. behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in hoofdstuk 6 van het omgevingsplan Amstelveen, zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

7.3.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. perceel-, erf- en terrasafscheidings zijn niet toegestaan;
- b. het bouwen van ruimten ten behoeve van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station is slechts toegestaan in het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van palen, masten en kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.4 Maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften

1. Ten aanzien van de situering en de afmeting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld of vergunningvoorschriften aan een omgevingsvergunning worden verbonden.
2. De onder 1 genoemde maatwerkvoorschriften mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 - a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijk kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/ of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - b. indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 - c. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.5 Specifieke functieregels

7.5.1 Omgevingsveiligheid

Voor de in artikel 7.1 bedoelde locaties gelden de volgende regels:

- a. behoudens de in artikel 7.2.3 genoemde woningen zijn nieuwe geluidgevoelige gebouwen niet toegestaan;
- b. nieuwe functies voor minder zelfredzame personen zijn niet toegestaan.

7.5.2 Aan-huis-gebonden beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is niet toegestaan.

7.5.3 Bed & breakfast

Verhuren ten behoeve van een bed & breakfast is niet toegestaan.

7.5.4 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is niet toegestaan.

7.5.5 Voorwaardelijke verplichting verblijfseenheden

Voor het gebruiken van de verblijfseenheden voor horeca 6 gelden de volgende regels:

- a. de verblijfseenheden mogen pas voor horeca 6 worden gebruikt, nadat uiterlijk vier weken voorafgaand aan de ingebruikname een beheerplan is gemaakt en door burgemeester en wethouders is goedgekeurd;
- b. een beheerplan als bedoeld onder a. bevat tenminste de volgende onderdelen:
 - I. operationeel beheer en bereikbaarheid van de beheerder;
 - II. leefbaarheid en voorkomen van overlast;

III.een registratie van verblijfsduur en aantal personen.

Artikel 8 Groen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Groen'.

8.2 Functieomschrijving

Een als 'Groen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- c. verblijfsgebied;
- d. terrassen ten behoeve van toegestane horeca;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. sport- en speelvoorzieningen;
- g. water, waterlopen en waterpartijen en oevervoorzieningen;
- h. duikers en duikerbruggen;
- i. bruggen en landhoofden;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. kunstobjecten;
- l. kunstwerken;
- m. straatmeubilair;
- n. in- en uitritten voor naastgelegen functies;

met de daarbij behorende:

- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. het bouwen van perceel-, erf- en terrasafscheidings is niet toegestaan;
- c. het bouwen van ruimten ten behoeve van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station is niet toegestaan;
- d. de hoogte van lichtmasten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- f. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 9

Verkeer - Parkeerterrein

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Verkeer - Parkeerterrein'.

9.2 Functieomschrijving

Een als 'Verkeer - Parkeerterrein' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. parkeervoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt

- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. straatmeubilair;

met de daarbijbehorende:

- f. ontsluitingswegen, straten en paden;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. het bouwen van perceel-en erfafscheidingen is niet toegestaan;
- c. de hoogte van lichtmasten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- e. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;

Artikel 10

Verkeer - Verblijfsgebied

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

10.2 Functieomschrijving

Een als 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. woonstraten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen
- e. terrassen ten behoeve van toegestane horeca;
- f. een fietsenstalling ter plaatse van de functieaanduiding 'fietsenstalling';

met de daarbij behorende:

- a. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. openbaar toegankelijk gebieden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de functies van de locaties 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

10.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

10.3.1 Beoordelingsregels voor het bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'fietsenstalling';
- b. de maximum bouwhoogte van een fietsenstalling bedraagt 3 meter.

10.3.2 Beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. het bouwen van perceel-, erf- en terrasafscheidings is niet toegestaan;
- b. het bouwen van ruimten ten behoeve van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station is niet toegestaan;
- c. 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;
- d. 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.

Artikel 11 Water

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Water'.

11.2 Functieomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, waterhuishouding en recreatiewater;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

11.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. het bouwen van perceel-en erfafscheidingen is niet toegestaan;
- c. het bouwen van ruimten ten behoeve van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station is niet toegestaan;
- d. de hoogte van palen, (licht-)masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 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 13 bouwen

Aanvullende beoordelingsregels voor het

13.1 Parkeren en laden en/of lossen

13.1.1 Beoordelingsregels parkeergelegenheid - Parkeernormen

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functie wijzigen van een gebouw of perceel kan slechts worden verleend, indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Amstelveen 2021' en diens opvolgers, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
2. In afwijking van het gestelde in het vorige lid gelden voor de onderstaande functies de volgende (fiets)parkeernormen:
 - a. horeca categorie 6: 0,2 parkeerplaatsen per kamer en 0,5 fietsparkeerplaatsen per kamer;
 - b. woningen: 1 fietsparkeerplaats per woning.

13.1.2 Beoordelingsregels - Laden en/of lossen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functie wijzigen van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, indien, gelet op de functie van dat gebouw en/of perceel voor een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, in voldoende mate in ruimte voor het laden en/of lossen van goederen is voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel het perceel waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft

13.1.3 Specifieke beoordelingsregels parkeergelegenheid

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, kan in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 de omgevingsvergunning worden verleend, indien:

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

13.1.4 Specifieke beoordelingsregels laden en/of lossen

In afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.2 kan een omgevingsvergunning worden verleend, 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.

13.1.5 Vergunningvoorschriften

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 13.1.1 en 13.1.3 kunnen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning 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.

13.2 Duurzame energievoorziening

13.2.1 Beoordelingsregels - Duurzame energievoorziening

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functie wijzigen van een gebouw of perceel kan slechts worden verleend, indien:

- a. op het gebied van duurzame energievoorziening in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd;
- b. of sprake is van voldoende bijdrage op het gebied van duurzame energievoorziening wordt getoetst op basis van de beleidsregel 'Bodemenergieplan Transformatiegebied Kronenburg-Uilenstede'.

13.3 Ondergrondse bouwwerken

13.3.1 Beoordelingsregels ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van (het ondergrondse deel van) bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor straatmeubilair, nutsvoorzieningen, inritconstructies en voorzieningen ten behoeve van warmte-koudeopslag;
- b. ondergrondse bouwwerken betreffende kelders zijn uitsluitend toegestaan onder een hoofdgebouw;
- c. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter beneden het peil;
- d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding en de waterleidingen.

13.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van warmte-koudeopslag

13.4.1 Beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van warmte-koudeopslag

In afwijking van het overige in deze regels met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bepaalde, mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van warmte- koudeopslag niet meer bedragen dan de hoogte van het afgewerkte maaiveld.

13.5 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 regels 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 regels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. het bepaalde onder a. en b. is uitsluitend van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel de Omgevingswet;
- d. in geval van herbouw is het bepaalde onder a. en b. slechts van toepassing, indien de herbouw geschiedt op dezelfde plaats en de afwijking van de regels niet wordt vergroot.

13.6 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven locatie-, 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 locatie 'Verkeer - Verblijfsgebied', 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;
 - 3. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.

13.7 Algemene afwijkingsregels

13.7.1 Afwijken bouwactiviteit

Van de regels uit hoofdstuk 2 kan bij een omgevingsvergunning voor een bouwwerk worden afgeweken:

- a. voor wat betreft de in de regels 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 hoofdstuk 22b;
- b. 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. ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. ten behoeve van het vergroten van de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
- e. ten behoeve van het vergroten van de hoogte van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 meter;
- f. 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 dan 4 meter;
- g. ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - 1. 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;
 - 2. groene daken niet mogen worden gebruikt als dakterras of daktuin.

13.7.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in artikel 13.7.1 kan worden verleend als wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in artikel 15 wordt in acht genomen;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan ruimtelijke karakteristiek, het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 14

Algemene gebruiksregels

14.1 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik, strijdig met dit TAM-omgevingsplan, wordt niet verstaan:

- a. het aanleggen of laten aanleggen van een duurzame energievoorziening in de vorm van een open bodemenergiesysteem;
- b. het aanleggen of laten aanleggen en in gebruik nemen van kabels en/of leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 3. hoogspanningsleidingen;
 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

14.2 Strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met dit TAM-omgevingsplan, wordt in ieder geval verstaan het gebruik als:

- a. 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 of gebruik van de gronden;
- b. seksinrichting en/of voor prostitutie;
- c. stand- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;
- d. 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;
- e. wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport;
- f. drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
- g. ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen, passagiersvaartuigen en bedrijfsschepen.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1 nr 4

15.1.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1 nr 4'.

15.1.2 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden ten aanzien van geluid beperkingen voor bebouwing en gebruik als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

15.1.3 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden ten aanzien van geluid de beperkingen met betrekking tot bebouwing, zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

15.1.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.1.3, indien een verklaring van geen bezwaar, zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart, is afgegeven.

15.1.5 Gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot gebruik, zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol;
- b. artikel 2.2.1e van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is overeenkomstig van toepassing.

15.1.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.1.5, indien een verklaring van geen bezwaar, zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart, is afgegeven.

15.2 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2 toetshoogtes

15.2.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2 toetshoogtes'.

15.2.2 Aanduidingsomschrijving

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

15.2.3 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.

15.2.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2.3, indien een verklaring van geen bezwaar, zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart, is afgegeven.

15.3 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a toetshoogtes radar

15.3.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a toetshoogtes radar'.

15.3.2 Aanduidingsomschrijving

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

15.3.3 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.

15.3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.3.3, 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.

15.4 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.3

15.4.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.3'.

15.4.2 Aanduidingsomschrijving

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

15.4.3 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.

15.4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.4.3, indien een verklaring van geen bezwaar, zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart, is afgegeven.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16

Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan 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

Artikel 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 plan 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 artikel 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

Artikel 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 kunnen worden aangehaald als:
Regels van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b - Kronenburg'.

