Signed By: de Heus, D.
15/04/2026 19:35:42 +02:00
ID: d01cd0d6-5ab4-4516-a261-c8980c5e1fa5
Auth: Scribble



REGELS

Signed By: Poppens, T.
15/04/2026 19:36:43 +02:00
ID: d01cd0d6-5ab4-4516-a261-c8980c5e1fa5
Auth: Scribble



TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het planologisch inpassen van reeds vergunde woningbouw in het gebied De Scheg Oost, en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22d]) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Amstelveen. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. 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 https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22d] 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 '[22d]' gelezen worden. 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 ‘[22d]’ gelezen worden.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE ALGEMENE BEPALINGEN 3
Artikel 1 Toepassingsbereik 4
Artikel 2 Begripsbepalingen 5
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 8
Artikel 4 Vergunningsplicht 9
Artikel 5 Aanvraagvereisten 10
HOOFDSTUK 2 REGELS OVER FUNCTIES EN ACTIVITEITEN 11
Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod 12
Artikel 7 Groen 13
Artikel 8 Verkeer 15
Artikel 9 Water 17
Artikel 10 Wonen 19
Artikel 11 Woongebied 25
Artikel 12 Waarde - Archeologie 5 29
HOOFDSTUK 3 AANVULLENDE (ALGEMENE) REGELS 31
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel 32
Artikel 14 Aanvullende beoordelingsregels bouwen 33
Artikel 15 Overige regels 35

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk 22d oftewel TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het gml-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0362.TAMOP22d-VG01, zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie bedoeld in het eerste lid, 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.
3. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie bedoeld in het eerste lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk 22d.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlagen van het omgevingsplan zijn van toepassing op dit hoofdstuk 22d, 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, zijn van toepassing op dit hoofdstuk 22d, voor zover daarvan in de bijlagen van het omgevingsplan niet is afgeweken.

Voor de toepassing van dit hoofdstuk 22d gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen, voor zover daarvan in de bijlagen van het omgevingsplan niet is afgeweken:

2.1 TAM-omgevingsplan:
het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" van de gemeente Amstelveen, met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.TAMOP22d-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

2.2 aan-huis-verbonden bedrijf:
het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van een algemene maatregel van bestuur op grond van de Omgevingswet, en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de 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;

2.3 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, ontwerptechnische 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;

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

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

2.6 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

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

2.8 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegde terrein waar een bouwwerk wordt of is opgericht;

2.9 normale onderhoudswerkzaamheden:

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

2.10 nutsvoorzieningen:

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

2.11 ondergronds bouwwerk:

elk bouwwerk of gedeelte van een bouwwerk dat onder het maaiveld ligt;

2.12 peil:

a. voor een gebouw dat direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg;
b. voor een gebouw dat niet direct aan de weg grenst, en dat niet in het talud van een dijk ligt: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
c. voor een gebouw dat niet direct aan de weg grenst, en dat in het talud van een dijk ligt: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld 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;
d. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: 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;
e. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil;

2.13 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;

2.14 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;

2.15 nutsvoorzieningen:

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

2.16 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;

2.17 wko-voorzieningen:

leidingen, werken en bouwwerken ten behoeve van warmte- en koude-opslag (in de ondergrond), en ten behoeve van distributie van warmte en koude uit/naar de bodem;

2.18 wonen:

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

2.19 woning:

zelfstandige woonruimte;

2.20 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 3 Meet- en rekenbepalingen

De meetbepalingen in hoofdstuk 6 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit TAM-omgevingsplan in m (meter), m2 of m3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in lid 3.1 t/m lid 3.10.

Bij toepassing van deze regels wordt, in aanvulling en/of afwijking van de meetbepalingen in hoofdstuk 6 van het omgevingsplan, als volgt gemeten, tenzij anders aangegeven elders in dit TAM-omgevingsplan:

3.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, zonnepanelen/zonnecollectoren en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

3.2 de dakhelling:
de hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

3.3 de goothoogte van een bouwwerk:
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 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;

3.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

3.6 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

3.7 vloeroppervlakte woning:
de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw dan wel een appartement, benedenwoning of bovenwoning, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voor zover de vrije hoogte ten minste 1,50 meter bedraagt, en met uitzondering van: bijbehorende bouwwerken, balkons, loggia's en dakterrassen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten, alsmede ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1,50 meter aanwezig is;

3.8 vrije hoogte:
de verticale afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het maaiveld en de onderkant van het laagste, daarboven gelegen constructiedeel;

3.9 bouwdiepte van een (hoofd)gebouw:
de grootste horizontale afstand tussen de voorgevel en achtergevel;

3.10 de afstand tot een (hoofd)gebouw:
de horizontale afstand loodrecht vanaf een (in de regels benoemde) gevel van een (hoofd)gebouw.

Artikel 4 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen of te veranderen, met uitzondering van de vergunningsvrije bouwwerken zoals bepaald in hoofdstuk 6 van het omgevingsplan.

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 22d.

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 locaties toegedeelde functies en gebruiksregels.

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

De als 'Groen' aangewezen locaties kunnen de volgende functies hebben:
a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. parken, met (zover benodigd) ondergeschikte verhardingen;
d. watergangen, waterpartijen en waterberging;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. fietspaden en voetpaden;
g. speelvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen, met mogelijke bijbehorende toegangsweg, uitsluitend ter plaatse van een aanduiding 'parkeervoorziening';
i. bovengrondse nutsvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van een aanduiding 'nutsvoorziening';

met daaraan ondergeschikt:
j. ondergrondse nutsvoorzieningen;
k. sportvoorzieningen;
l. oevervoorzieningen;
m. duikers en duikerbruggen;
n. bruggen en landhoofden;
o. kunstobjecten;
p. kunstwerken;
q. straatmeubilair;
r. in- en uitritten, of delen daarvan, voor direct naastgelegen functies;

met daarbij behorende:
s. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Beoordelingsregels bouwen

7.3.1 Gebouwen

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'. De bouwhoogte van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
d. de bouwhoogte van een beschoeiing aan de waterkant c.q. waterlijn, of een beschoeiing tot 2 meter achter de waterlijn, niet zijnde een beschoeiing ter plaatse van een brug, mag niet meer bedragen dan 0,30 meter ten opzichte van het waterpeil;

e. de bouwhoogte van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
f. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
g. het bouwen van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
h. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 10 m2.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met dit TAM-omgevingsplan, ter plaatse van een als 'Groen' aangewezen locatie, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden als een stortplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het beheer van de gronden voor een functie van een locatie 'Groen' of daaraan grenzende locatie 'Water';
b. het gebruik van gronden als parkeerplaats, met uitzondering van een parkeerplaats ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning;
d. het gebruik van gronden als onderdeel van een bouwperceel behorende bij een woonfunctie;
e. het gebruik van gronden of bouwwerken voor een seksinrichting en/of prostitutie;
f. het gebruik van gronden als standplaats of ligplaats;
g. het gebruik van gronden voor kamperen;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken als begraafplaats, als asielzoekerscentrum of voor verslavingszorg;
i. het gebruik van gronden voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
j. het gebruik van gronden als wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport;
k. het gebruiken van gronden voor paardenbakken;
l. het gebruiken van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
m. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen, passagiersvaartuigen en bedrijfsschepen.

7.4.2 Inritten en uitritten

De oppervlakte van in- en uitritten mag, voor wat betreft het deel gelegen in een locatie 'Groen', ten hoogste 5 m2 bedragen, voor een inrit en uitrit bij elkaar gerekend. De afstand tussen de (gecombineerde) in- en uitritten dient ten minste 10 meter te bedragen.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Functieomschrijving

De als 'Verkeer' aangewezen locaties kunnen de volgende functies hebben:
a. wegen en straten;
b. fietspaden en voetpaden;
c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:
g. bouwwerken;
h. bermen en beplanting;
i. duikers en duikerbruggen;
j. bruggen en landhoofden;
k. viaducten;
l. inritconstructies;
m. straatmeubilair;
n. geluidwerende voorzieningen;
o. kunstwerken;
p. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de voorgenoemde functies van een locatie 'Verkeer';

met daaraan ondergeschikt:
q. watergangen en waterpartijen.

8.3 Bouwregels

8.3.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van palen en (licht)masten en van (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 bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
c. de bouwhoogte van een beschoeiing aan de waterkant c.q. waterlijn, of een beschoeiing tot 2 meter achter de waterlijn, niet zijnde een beschoeiing ter plaatse van een brug, mag niet meer bedragen dan 0,30 meter ten opzichte van het waterpeil;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
e. het bouwen van ruimten ten behoeve van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station is niet toegestaan.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met dit TAM-omgevingsplan, ter plaatse van een als 'Verkeer' aangewezen locatie, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden voor de opslag van goederen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden als onderdeel van een bouwperceel behorende bij een woonfunctie;
d. het gebruik van gronden als een stortplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het beheer van de gronden voor een functie van een locatie 'Verkeer', 'Groen' of 'Water';
e. het gebruik van gronden of bouwwerken voor een seksinrichting en/of prostitutie;
f. het gebruik van gronden als standplaats of ligplaats;
g. het gebruik van gronden voor kamperen;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken als begraafplaats, als asielzoekerscentrum of voor verslavingszorg;
i. het gebruik van gronden voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
j. het gebruik van gronden als wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport;
k. het gebruiken van gronden voor paardenbakken;
l. het gebruiken van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
m. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen, passagiersvaartuigen en bedrijfsschepen.

Artikel 9 Water

9.1 Toepassingsbereik

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

9.2 Functieomschrijving

De als 'Water' aangewezen locaties kunnen de volgende functies hebben:
a. watergangen, waterpartijen, waterhuishouding en recreatiewater;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. bruggen en duikerbruggen;
d. oevervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. bermen;
g. toegangsdammen;
h. in- en uitritten, uitsluitend ter plaatse van aanduiding 'ontsluiting';

met daaraan ondergeschikt:
i. nutsvoorzieningen;
j. verkeersvoorzieningen voor het oversteken van watergangen;

met daarbij behorende:
k. beplanting;
l. duikers;
m. kunstwerken;
n. voorzieningen met het oog op het beheer van de voorgenoemde functies van een locatie 'Water';
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Beoordelingsregels bouwen

9.3.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van palen, (licht-)masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
c. de bouwhoogte van een beschoeiing aan de waterkant c.q. waterlijn, of een beschoeiing tot 2 meter achter de waterlijn, niet zijnde een beschoeiing ter plaatse van een brug, mag niet meer bedragen dan 0,30 meter ten opzichte van het waterpeil;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
e. het bouwen van steigers en vlonders is niet toegestaan, behoudens het bouwen van steigers en vlonders in de openbare ruimte ten behoeve van het beheer van de voorgenoemde functies van een locatie 'Water';
f. het bouwen van ruimten ten behoeve van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station is niet toegestaan;
g. een overkapping is niet toegestaan.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met dit TAM-omgevingsplan, ter plaatse van een als 'Water' aangewezen locatie, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen, passagiersvaartuigen en bedrijfsschepen;
c. het gebruik van gronden als parkeerplaats;
d. het gebruik van gronden voor de opslag van goederen;
e. het gebruik van gronden voor wonen;
f. het gebruik van gronden als een stortplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het beheer van de gronden voor een functie van een locatie 'Water';
g. het gebruik van gronden of bouwwerken voor een seksinrichting en/of prostitutie;
h. het gebruik van gronden als standplaats of ligplaats;
i. het gebruik van gronden voor kamperen;
j. het gebruik van gronden en bouwwerken als begraafplaats, als asielzoekerscentrum of voor verslavingszorg;
k. het gebruik van gronden voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
l. het gebruik van gronden als wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport;
m. het gebruiken van gronden voor paardenbakken.

Artikel 10 Wonen

10.1 Toepassingsbereik

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

10.2 Functieomschrijving

De als 'Wonen' aangewezen locaties kunnen de volgende functies hebben:
a. woningen ten behoeve van wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met daarbij behorende:
b. bouwwerken;
c. tuinen en erven;
d. verhardingen;
e. woonerven;
f. ongebouwde parkeervoorzieningen;
g. inritconstructies;
h. voetpaden;
i. groenvoorzieningen;
j. speelvoorzieningen;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. wko-voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
m. nutsvoorzieningen;
n. straatmeubilair;
o. watergangen;
p. steigers en vlonders;
q. (woon)straten;
r. fietspaden.

10.3 Beoordelingsregels bouwen

10.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van wonen;
c. het maximum totaal aantal woningen te realiseren bedraagt 102;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven maximum aantal op de verbeelding;
e. in een hoofdgebouw mag ten hoogste 1 woning worden gerealiseerd;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60º bedragen, waarbij deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
i. een dakopbouw, dakkaper en dakterras zijn niet toegestaan;
j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het bepaalde in artikel 15.1;
k. het splitsen en samenvoegen van woningen is niet toegestaan;
l. een dakkapel dient te voldoen aan de volgende regels:

1. een dakkapel wordt voorzien van een plat dak;
2. een dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,85 meter;
3. de onderzijde van een dakkapel ligt op ten minste 0,5 meter en ten hoogste 1,2 meter boven de dakvoet;
4. de bovenzijde van een dakkapel ligt ten minste 0,5 meter onder de daknok;
5. de zijkanten van een dakkapel liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak;
6. per dakvlak is één dakkapel toegestaan, of zijn in het geval van een dakvlak van ten minste 14 meter lang twee dakkapellen met een onderlinge afstand van ten minste 1 meter toegestaan.

10.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

a. een bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd in een achtererfgebied, met uitzondering van een erker ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker', een berging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' en een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
b. voor zover wordt gebouwd op een afstand van ten hoogste 4 meter van het hoofdgebouw, is de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk niet hoger dan:
    1. 5 meter;
    2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
    3. het hoofdgebouw.
c. voor zover wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,4 meter, tenzij:
    1. het bouwwerk wordt voorzien van een schuin dak;
    2. de dakvoet niet hoger is dan 3 meter; en
    3. wordt de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.
d. in aanvulling op het bepaalde onder c. geldt dat de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk op meer dan 4 meter afstand van het hoofdgebouw, tevens niet meer bedraagt dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
e. voor zover wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw, is het bijbehorend bouwwerk functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
f. voor zover wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw, is de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk ten hoogste 25 m2;
g. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
    1. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m2: 50% van dat bebouwingsgebied;
    2. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m2: 50 m2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m2;
    3. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m2: 90 m2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m2, tot een maximum van in totaal 150 m2.
h. het bijbehorend bouwwerk biedt alleen verblijfsgebied in de eerste bouwlaag;
i. het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, tenzij:
    1. het dakterras wordt gebouwd op een bijbehorend bouwwerk aan een woning gelegen in het achtererfgebied;

2. het dakterras wordt gebouwd tot een afstand van maximaal 4 meter van het hoofdgebouw;
3. het dakterras bereikbaar is via een deur op de eerste of tweede verdieping van de woning;
4. het dakterras is voorzien van een hekwerk van minimaal 1,20 meter, gemeten vanaf de bovenkant van het dak.

j. voor een erker gelden aanvullend de regels in lid 10.3.4;
k. voor een entreeportaal gelden aanvullend de regels in lid 10.3.5;
l. in afwijking van het bepaalde onder b. gelden voor een erker en entreeportaal de toegestane bouwhoogtes zoals gegeven in respectievelijk lid 10.3.4 en lid 10.3.5;
m. in afwijking van het bepaalde onder b. en c. en d. mag de bouwhoogte van een berging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' niet meer bedragen dan 3 meter;
n. een berging niet liggende in een achtererfgebied is uitsluitend toegestaan ter plaatse van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' of een aanduiding 'specifieke - bouwaanduiding 1';
o. de bouwdiepte en breedte van een berging ter plaatse van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
p. de oppervlakte van een berging (als onderdeel van een cluster van bergingen) ter plaatse van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' mag niet meer bedragen dan 6,5 m2;
q. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken mag, in het geval van een tussenliggend voetpad of fietspad, niet korter zijn dan 1,2 meter;
r. een dakopbouw en dakkaper zijn niet toegestaan;
s. een dakkapel dient te voldoen aan de volgende regels:
    1. een dakkapel wordt voorzien van een plat dak;
    2. een dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,85 meter;
    3. de onderzijde van een dakkapel ligt ten minste 0,5 meter en ten hoogste 1,2 meter boven de dakvoet;
    4. de bovenzijde van een dakkapel ligt ten minste 0,5 meter onder de daknok;
    5. de zijkanten van een dakkapel liggen ten minste 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak;
    6. per dakvlak is één dakkapel toegestaan, of zijn in het geval van een dakvlak van ten minste 14 meter lang twee dakkapellen met een onderlinge afstand van ten minste 1 meter toegestaan.

10.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte 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 bouwhoogte van palen en (licht)masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
c. de bouwhoogte van steigers en vlonders mag niet meer bedragen dan 1 meter;
d. de bouwhoogte van een beschoeiing aan de waterkant c.q. waterlijn mag niet meer bedragen dan 0,30 meter ten opzichte van het waterpeil;
e. de bouwhoogte van een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, in een tuin, mag niet meer bedragen dan 1 meter;
f. de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 meter;
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
h. een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, die niet haaks op de waterlijn staat, dient op ten minste 2 meter afstand van de waterkant c.q. waterlijn te worden gerealiseerd;

i. steigers en vlonders mogen niet worden gerealiseerd boven een wateroppervlak, en mogen uitsluitend worden gerealiseerd langs een waterlijn.

10.3.4 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden aanvullend de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd aan een hoofdgebouw;
b. een erker mag alleen worden gebouwd in een achtererfgebied, met uitzondering van een erker ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker';
c. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
d. de breedte van een erker mag maximaal 1/2 deel bedragen van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd;
e. de bouwhoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de hoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte van een erker ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker' niet meer mag bedragen dan 3 meter;
f. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen:
    1. aan de voorgevel van minimaal 1 meter;
    2. ten opzichte van de bouwperceelgrens van minimaal 2 meter;
f. het dak van een erker mag niet als balkon of dakterras worden ingericht, tenzij wordt voldaan aan het bepaalde in lid 10.3.2 onder i.;
g. een erker wordt niet geplaatst indien in het betreffende gevelvlak reeds een entreeportaal gebouwd is of wordt.

10.3.5 Entreeportalen

Voor het bouwen van entreeportalen gelden aanvullend de volgende regels:
a. een entreeportaal mag worden opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van hoofdgebouwen;
b. de oppervlakte van een entreeportaal mag ten hoogste 5 m2 bedragen;
c. de diepte van een entreeportaal mag maximaal 1 meter bedragen;
d. de breedte van een entreeportaal mag maximaal 1/3 deel bedragen van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd;
e. de bouwhoogte van een entreeportaal mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
f. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen ten opzichte van de bouwperceelgrens van minimaal 1 meter;
g. een entreeportaal wordt niet geplaatst indien in het betreffende gevelvlak reeds een erker gebouwd is of wordt.

10.3.6 Nutsvoorzieningen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd.

10.3.7 Geluidgevoelige gebouwen

Voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige gebouwen gelden de volgende regels:
a. Een geluidgevoelig gebouw is toegestaan als:
    1. is aangetoond dat wordt voldaan aan het bepaalde in hoofdstuk 7 van de beleidsregel 'Geluidbeleid bij nieuwe ontwikkelingen' (gemeente Amstelveen) ten aanzien van maatregelen aan en bij het gebouw, betreffende een geluidluwe zijde, geluidluwe buitenruimte en slaapkamer aan geluidluwe zijde;
    2. is aangetoond dat het geluid in de geluidgevoelige ruimten niet hoger is dan 33 dB Lden op basis van ten minste de waarden van het gezamenlijk geluid zoals bepaald in het rapport ‘Akoestisch onderzoek Ontwikkeling De Scheg Oost, fase 1 t/m 4’ met datum 19 januari 2026, opgenomen in bijlage 11 bij de toelichting van dit TAM-omgevingsplan.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen, en aan-huis-verbonden bedrijven

Het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en/of het runnen van aan-huis-verbonden bedrijven is toegestaan, mits:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. de bruto vloeroppervlakte voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep en/of voor het aan-huis-verbonden bedrijf, gezamenlijk maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt;
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, en geen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte plaatsvinden, met uitzondering van in- en uitladen.

10.4.2 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner heeft de woning feitelijk als hoofdverblijf;
b. de hoofdbewoner bewoont zelf minimaal 60% van de woning;
c. er wonen maximaal 3 personen in een woning, exclusief een huishouden van de hoofdbewoner;
d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

10.4.3 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast in een hoofdgebouw met een vrijstaande woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
b. de bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning;
c. verhuur voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen, waarbij op een kamer maximaal twee slaapplaatsen aanwezig zijn;
d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
e. de bed & breakfast wordt alleen door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend, en de hoofdbewoner blijft ook aanwezig tijdens de verhuur;
f. voor de bed & breakfast wordt, naast de woonfunctie, in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte voorzien op eigen terrein, en er wordt 1 parkeerplaats per gastenkamer gerealiseerd;
g. er vinden geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaats.

Een bed & breakfast in een ander (hoofd)gebouw is niet toegestaan.

10.4.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met dit TAM-omgevingsplan, ter plaatse van een als 'Wonen' aangewezen locatie, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, voor (indien aan de orde) de beroepen en/of bedrijven gezamenlijk;
b. het runnen van een bedrijf niet zijnde een aan-huis-verbonden bedrijf;
c. het gebruiken en inrichten van de daken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als dakterras;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
e. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden;

f. het gebruiken van gronden voor paardenbakken;
g. het gebruik van gronden als een stortplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het beheer van de gronden voor een functie van een locatie 'Wonen';
h. het gebruik van gronden of bouwwerken voor een seksinrichting en/of prostitutie;
i. het gebruik van gronden als standplaats of ligplaats;
j. het gebruik van gronden voor kamperen;
k. het gebruik van gronden en bouwwerken als begraafplaats, als asielzoekerscentrum of voor verslavingszorg;
l. het gebruik van gronden voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
m. het gebruik van gronden als wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport;
n. het gebruiken van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
o. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen, passagiersvaartuigen en bedrijfsschepen.

Artikel 11 Woongebied

11.1 Toepassingsbereik

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

11.2 Functieomschrijving

De als 'Woongebied' aangewezen locaties kunnen de volgende functies hebben:

a. woningen ten behoeve van wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met daarbij behorende:

b. bouwwerken;
c. tuinen en erven;
d. verhardingen;
e. woonerven;
f. (woon)straten;
g. ongebouwde parkeervoorzieningen;
h. inritconstructies;
i. voetpaden en fietspaden;
j. groenvoorzieningen;
k. speelvoorzieningen;
l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. wko-voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

n. nutsvoorzieningen;
o. straatmeubilair;
p. steigers en vlonders.

11.3 Beoordelingsregels bouwen

11.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van wonen;
c. het maximum totaal aantal woningen te realiseren bedraagt 50;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven maximum aantal op de verbeelding;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte';
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
g. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60º bedragen, waarbij deze contouren gelden voor twee dakvlakken;
h. een dakopbouw en dakkaper zijn niet toegestaan;
i. een dakterras is enkel toegestaan ter plaatse van de derde bouwlaag, waarbij de toegang van het dakterras enkel vanuit/vanaf de derde bouwlaag mogelijk is;
j. de oppervlakte van een dakterras mag niet meer bedragen dan 6,5 m2;
k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het bepaalde in artikel 15.1;
l. het splitsen en samenvoegen van woningen is niet toegestaan;
m. een dakkapel dient te voldoen aan de volgende regels:

1. een dakkapel wordt voorzien van een plat dak;
2. een dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 2 meter;
3. de onderzijde van een dakkapel ligt ten minste 0,5 meter en ten hoogste 1 meter boven de dakvoet;
4. de bovenzijde van een dakkapel ligt ten minste 0,5 meter onder de daknok;
5. de zijkanten van een dakkapel liggen op ten minste 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak, met uitzondering van maximaal twee geschakelde dakkapellen;
6. per woning is één dakkapel toegestaan.

11.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan, met uitzondering van bergingen ter plaatse van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' en met uitzondering van een dakterras ter plaatse van de derde bouwlaag en met uitzondering van een dakkapel;
b. een externe berging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging';
c. de bouwhoogte van een berging ter plaatse van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. en c. is een berging die aansluit op een dakterras toegestaan op de derde bouwlaag, mits:
    1. de berging niet hoger is dan 2,5 meter gemeten vanaf de vloer van de bouwlaag;
    2. de berging onder het dakvlak van het hoofdgebouw ligt;
    3. de berging niet groter is van 1 m2.
e. de bouwdiepte en breedte van een berging ter plaatse van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
f. de oppervlakte van een berging (als onderdeel van een cluster van bergingen) ter plaatse van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' mag niet meer bedragen dan 6,5 m2;
g. de afstand tussen bergingen mag, in het geval van een tussenliggend voetpad of fietspad, niet korter zijn dan 1,2 meter;
h. de oppervlakte van een dakterras mag niet meer bedragen dan 6,5 m2;
i. de toegang van een dakterras is enkel vanuit/vanaf de derde bouwlaag;
j. een dakkapel dient te voldoen aan de volgende regels:
    1. een dakkapel wordt voorzien van een plat dak;
    2. een dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 2 meter;
    3. de onderzijde van een dakkapel ligt ten minste 0,5 meter en ten hoogste 1 meter boven de dakvoet;
    4. de bovenzijde van een dakkapel ligt ten minste 0,5 meter onder de daknok;
    5. de zijkanten van een dakkapel liggen op ten minste 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak, met uitzondering van maximaal twee geschakelde dakkapellen;
    6. per woning is één dakkapel toegestaan.

11.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b. de bouwhoogte van palen en (licht)masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
c. de bouwhoogte van een beschoeiing aan de waterkant c.q. waterlijn mag niet meer bedragen dan 0,30 meter ten opzichte van het waterpeil;
d. de bouwhoogte van een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, in een tuin, mag niet meer bedragen dan 1 meter;
e. de bouwhoogte van steigers en vlonders mag niet meer bedragen dan 1 meter;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;

g. een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, die niet haaks op de waterlijn staat, dient op ten minste 2 meter afstand van de waterkant c.q. waterlijn te worden gerealiseerd;
h. steigers en vlonders mogen niet worden gerealiseerd boven een wateroppervlak, en mogen uitsluitend worden gerealiseerd langs een waterlijn;
i. een overkapping is niet toegestaan.

11.3.4 Nutsvoorzieningen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd.

11.3.5 Geluidgevoelige gebouwen

Voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige gebouwen gelden de volgende regels:
a. Een geluidgevoelig gebouw is toegestaan als:
    1. is aangetoond dat wordt voldaan aan het bepaalde in hoofdstuk 7 van de beleidsregel 'Geluidbeleid bij nieuwe ontwikkelingen' (gemeente Amstelveen) ten aanzien van maatregelen aan en bij het gebouw, betreffende een geluidluwe zijde, geluidluwe buitenruimte en slaapkamer aan geluidluwe zijde;
    2. is aangetoond dat het geluid in de geluidgevoelige ruimten niet hoger is dan 33 dB Lden op basis van ten minste de waarden van het gezamenlijk geluid zoals bepaald in het rapport 'Akoestisch onderzoek Ontwikkeling De Scheg Oost, fase 1 t/m 4' met datum 19 januari 2026, opgenomen in bijlage 11 bij de toelichting van dit TAM-omgevingsplan.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen, en aan-huis-verbonden bedrijven

Het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en/of het runnen van aan-huis-verbonden bedrijven is toegestaan, mits:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. de bruto vloeroppervlakte voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep en/of voor het aan-huis-verbonden bedrijf, gezamenlijk maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt;
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, en geen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte plaatsvinden, met uitzondering van in- en uitladen.

11.4.2 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner heeft de woning feitelijk als hoofdverblijf;
b. de hoofdbewoner bewoont zelf minimaal 60% van de woning;
c. er wonen maximaal 3 personen in een woning, exclusief een huishouden van de hoofdbewoner;
d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

11.4.3 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast in een hoofdgebouw is niet toegestaan. Een bed & breakfast in een ander gebouw of bouwwerk is niet toegestaan.

11.4.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met dit TAM-omgevingsplan, ter plaatse van een als 'Woongebied' aangewezen locatie, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, voor (indien aan de orde) de beroepen en/of bedrijven gezamenlijk;
b. het runnen van een bedrijf niet zijnde een aan-huis-verbonden bedrijf;
c. het gebruiken en inrichten van de daken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als dakterras;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
e. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden;
f. het gebruiken van gronden voor paardenbakken;
g. het gebruik van gronden als een stortplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het beheer van de gronden voor een functie van een locatie 'Woongebied';
h. het gebruik van gronden of bouwwerken voor een seksinrichting en/of prostitutie;
i. het gebruik van gronden als standplaats of ligplaats;
j. het gebruik van gronden voor kamperen;
k. het gebruik van gronden en bouwwerken als begraafplaats, als asielzoekerscentrum of voor verslavingszorg;
l. het gebruik van gronden voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
m. het gebruik van gronden als wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport;
n. het gebruiken van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
o. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen, passagiersvaartuigen en bedrijfsschepen.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 5

12.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 5'.

12.2 Functieomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen locaties hebben, naast de andere daar voorkomende functie(s), mede de functie van bescherming en behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
De bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende functies.

12.3 Algemene regels bouwen

Op de in artikel 12.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken ten behoeve van de andere aan deze gronden toegekende functies worden gebouwd indien deze bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

a. bij bodemingrepen die verder reiken dan 0,30 meter diep, mag de oppervlakte van de bodemingrepen ten behoeve van de bouwwerken gezamenlijk niet meer dan 10.000 m2 bedragen;
b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.4 Specifieke beoordelingsregels bouwen

12.4.1 Afwijkingsmogelijkheid

In afwijking van artikel 12.3 kan voor een activiteit die niet voldoet aan de in dat onderdeel bepaalde regels een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende functie indien:

a. uit archeologisch onderzoek blijkt dat 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. de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld, op grond van een onderzoeksrapport.

12.4.2 Vergunningvoorschriften

Indien uit het onder lid 12.4.1 genoemde archeologisch onderzoek of 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.

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

12.5.1 Verboden werkzaamheden, en vergunningsplicht

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
c. het bebossen van gronden;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voetpaden, fietspaden, ruiterpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanbrengen van ondergrondse 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 heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

12.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder lid 12.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

12.5.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 12.5.1 kan worden verleend indien:

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

12.5.4 Vergunningvoorschriften

Indien uit het onder lid 12.5.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

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

HOOFDSTUK 3 AANVULLENDE (ALGEMENE) REGELS

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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 14 Aanvullende beoordelingsregels bouwen

14.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit TAM-omgevingsplan aangegeven locatiegrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen te overschrijden:

a. ten behoeve van 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. ten behoeve van vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels en reclame-uitingen boven een locatie 'Verkeer' indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 meter boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 meter breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 meter boven een ander deel van de weg;
c. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals hekwerken, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuizen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
    2. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
d. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen ten behoeve van bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie en het besparen van energie, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 75% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
    2. de hoogte niet meer dan 2 meter van de maximale hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

14.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van (het ondergrondse deel van) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke tevens zijn toegestaan buiten een bouwvlak;
b. ondergrondse bouwwerken betreffende kelders zijn uitsluitend toegestaan onder een gebouw;
c. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer dan 3 meter beneden het peil bedragen, met uitzondering van funderingen;
d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op een waterkering, de archeologische waarden, een leiding en de bodem- en waterhuishouding.

14.3 Afwijkingsregels bouwen

14.3.1 Afwijkingsgevallen

Voor een bouwwerk kan van de regels in hoofdstuk 2 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 TAM-omgevingsplan;

b. ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. 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;
d. ten behoeve van het vergroten van de hoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot niet meer dan 15 meter;
e. 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 goot- en/of bouwhoogte met ten hoogste 10% mag overschrijden;
    2. groene daken niet mogen worden gebruikt als dakterras of daktuin.
h. ten behoeve van het realiseren van een bijbehorend bouwwerk op minder dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied.

14.3.2 Beoordelingsregels

Voor het kunnen afwijken van de regels in hoofdstuk 2 voor de in lid 14.3.1 genoemde gevallen gelden de volgende regels:
a. de afwijking leidt niet tot onevenredige afbreuk aan de in dit TAM-omgevingsplan bepaalde functies en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. de afwijking leidt niet tot onevenredige afbreuk van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatse, het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Parkeren, en laden en lossen

15.1.1 Beoordelingsregels parkeergelegenheid - Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functie wijzigen van een gebouw of perceel wordt enkel verleend wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Amstelveen'; met dien verstande dat indien de 'Nota Parkeernormen Amstelveen' wordt gewijzigd of wordt vervangen door een andere beleidsregel inzake parkeergelegenheid en parkeernormen, er rekening dient te worden gehouden met de wijzigingen.

15.1.2 Beoordelingsregels laden en/of lossen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functie wijzigen van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, als, gelet op de functie van een 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.

15.1.3 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 gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kan in afwijking van het bepaalde in lid 15.1.1 de omgevingsvergunning toch 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/beleidsregel leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

15.1.4 Specifieke beoordelingsregels laden en/of lossen

In afwijking van het bepaalde in lid 15.1.2 kan de omgevingsvergunning toch 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.

15.1.5 Vergunningvoorschriften parkeren

In aanvulling op het bepaalde in lid 15.1.1 en/of lid 15.1.3 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.

15.2 Brandvoorschriftengebied

Ter plaatse van de locatie/aanduiding 'overige zone - brandvoorschriftengebied' geldt een brandvoorschriftengebied voor het bouwen van kwetsbare gebouwen of zeer kwetsbare gebouwen.

15.3 Gezamenlijk geluid

Het te hanteren gezamenlijk geluid voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen betreft de waarden van het gezamenlijk geluid zoals bepaald in het rapport ‘Akoestisch onderzoek Ontwikkeling De Scheg Oost, fase 1 t/m 4’ met datum 19 januari 2026, opgenomen in bijlage 11 bij de toelichting van dit TAM-omgevingsplan.