REGELS

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 2
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 8
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 9
Artikel 3 Groen 10
Artikel 4 Tuin 11
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 12
Artikel 6 Wonen 13
Artikel 7 Water 16
Artikel 8 Waarde - Archeologie 2 en 5 17
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering 20
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 21
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 12 Algemene bouwregels 24
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 25
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels 26
Artikel 15 Overige regels 28
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 29
Artikel 16 Overgangsrecht 30
Artikel 17 Slotregel 31

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Bovenkerkerweg en Maalderij" van de gemeente Amstelveen;

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

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

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

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologisch onderzoek:
een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

1.8 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit vroegere tijden;

1.9 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

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

1.12 bestaand gebruik of bouwwerk:
een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van dit plan;

1.13 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd bouwwerk met een dak;

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

1.17 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.19 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

1.22 carport
een overkapping bestemd om te dienen als overdekte stalling voor motorrijtuigen en daarvoor ook toegankelijk;

1.23 dakvlak:
alle hellende en snijdende vlakken van een dak;

1.24 dakvoet:
het laagste punt van een schuin dak.

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

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

1.27 erfafscheiding:

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

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

1.29 gevellijn
een op de verbeelding aangegeven lijn die de ligging van de voorgevelrooilijn aangeeft;

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

1.31 hoofdverblijf:
de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt;

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

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

1.34 maaiveld:
de bovenkant van het oorspronkelijke (aangelegde) terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht of is opgericht;

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

1.36 nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals afvalverzamelpunten, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwen, gasreduceerstations, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie (niet zijnde zendinstallaties voor mobiele telefonie of onderdelen daarvan) en voorzieningen voor transport van onder meer aardgas, water, elektriciteit, telecommunicatie en alarmeringssignalen;

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

1.38 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;

1.39 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat

voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.40 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.41 peil:

a. voor een (te realiseren) gebouw, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg naast die gevel;
b. voor een (te realiseren) bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg;
c. 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;
d. 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;
e. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

1.42 seksinrichting:

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

1.43 straatmeubilair:

openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, bloemen- en plantenbakken, (afval)bakken, kunstobjecten, brievenbussen, vlaggenmasten, straatverlichting, verkeersborden, verkeersgeleiders, abri's, rijwielstandaards en andere hiermee gelijk te stellen bouwwerken en voorzieningen;

1.44 voorgevel:

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

1.45 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.46 wonen:

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

1.47 woning:

zelfstandige woonruimte;

1.48 woonruimte:

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten, tenzij anders aangegeven elders in deze regels:

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:
c. fiets-, voet en ruiterpaden;
d. sport- en speelvoorzieningen;
e. water, waterlopen en waterpartijen en oevervoorzieningen;
f. duikers en duikerbruggen;
g. bruggen en landhoofden;
h. kunstobjecten;
i. kunstwerken;
j. straatmeubilair;
met de daarbij behorende:
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van lichtmasten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 4 Tuin

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. erkers.

4.2 bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mag, met uitzondering van het bepaalde in artikel 4.2.2 niet worden gebouwd.

4.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd aan een hoofdgebouw;
b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-2 de diept van een erker 1,3 m mag bedragen;
c. de breedte van een erker mag maximaal 4/10 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
e. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen:
1. van 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeer en groen;
2. ten opzichte van de perceelsgrens minimaal 2 meter.

4.3 specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen;
b. het gebruik van deze gronden ten behoeve van het parkeren.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen en straten;
b. fiets- en voetpaden;
c. openbaar toegankelijk gebied;
d. parkeervoorzieningen;
e. in- en uitritconstructies;
f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. straatmeubilair;
k. fietsenstallingen;
l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
m. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van palen en (licht-)masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 6 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen, als bedoeld in artikel 1.46 al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:
b. gebouwen;
c. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
d. tuinen en erven;
e. carports en bijbehorende inritconstructies.
f. groenvoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. voorzieningen ten behoeve van warmte-koudeopslag;
j. nutsvoorzieningen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
e. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
f. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
g. het splitsen van woningen is niet toegestaan;
h. het samenvoegen van woningen is niet toegestaan.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn buiten het bouwvlak geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

6.2.3 Dakkapellen

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding- 1 mogen dakhellingen van gebouwen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak onder de volgende voorwaarden:
a. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;

b. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
c. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. erfafscheidingen mogen slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 80% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
c. carports en bijbehorende inritconstructies mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';
1. de oppervlakte per carport mag niet meer bedragen dan 30 m2
2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m.

6.3 Parkeren en laden en lossen

6.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:
a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Amstelveen';
b. indien de 'Nota Parkeernormen Amstelveen' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

6.3.2 Laden en/of lossen

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

6.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 6.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

6.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 6.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

6.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
b. het maximaal aantal woningen bedraagt 52;
c. een woning mag uitsluitend in gebruik worden genomen indien de woning minimaal één geluidsluwe zijde bevat met dien verstande dat de buitenruimten, die als buitengebruiksruimten worden gebruikt aan de geluidsluwe zijde moeten zijn gesitueerd.

6.4.2 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;

6.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

Artikel 7 Water

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, recreatiewater;

met de daarbij behorende:
b. bruggen;
c. nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

7.2 bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

7.3 specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik ten behoeve van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen en bedrijfsschepen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2 en 5

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd indien deze bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 2' de bodemingrepen daardoor tot een maximale diepte van 0,30 meter reiken én het bouwwerk een oppervlakte van maximaal 100 m2 bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 5' de bodemingrepen daardoor tot een maximale diepte van 0,30 meter reiken én het bouwwerk een oppervlakte van maximaal 10000 m2 bedraagt;
c. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 8.2 lid a. en b. voor het bouwen ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:

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

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

Indien uit het onder 8.3.1van dit lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften verbinden:

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

8.3.3 Voorwaarden voor afwijken m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.2wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te

verlenen wordt een provinciale archeoloog, of een hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige om advies gevraagd.

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

8.4.1 Verboden werkzaamheden

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

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

8.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 8.4.1bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

8.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 kan worden verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:

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

8.5 wijzigingsbevoegdheid

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

8.6 Nadere eisen

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

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 bestemmingsomschrijving

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

9.2 bouwregels

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

9.2.2 Verhouding tot samenvallende bestemmingen

Op de grond met de bestemming waterkering mag ten behoeve van andere, daarmee samenvallende bestemmingen slechts worden gebouwd, indien en voor zover de belangen van de waterkering hierdoor niet worden geschaad.
Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder, waaruit blijkt dat de door de voorgenomen bouwactiviteiten het water(staats)belang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

9.3 afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken voor bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 9.1 voor bebouwing toegestaan in de samenvallende bestemmingen.

9.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterkering. Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 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 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

11.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in 11.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
c. het opslaan en verwerken van extramurale afvalstoffen met opslag of verwerking;
d. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- respectievelijk straatprostitutie en prostitutiebedrijven;
e. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van detailhandel en/of horeca.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, 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), galerijen (al dan niet ondersteund door kolommen) en gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 1 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, en met dien verstande dat funderingen en ondersteuningen van gebouwen niet buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd;
b. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals 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 1 meter boven op de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

12.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in deze regels opgenomen afwijkingsmogelijkheden en specifieke regels, 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. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken, niet zijnde een parkeergarage, mag niet meer dan 3 meter beneden het peil bedragen;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de archeologische waarden, de bodem- en waterhuishouding en de waterleidingen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op andere afwijkingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan;
b. de bestemmingsregels, ten behoeve van een geringe aanpassing van de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels, ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het vergroten van de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
e. de bouwregels, ten behoeve van het oprichten van een ondergrondse kelderruimte, voor andere situaties dan de parkeergarage van de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:
    1. deze binnen het bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
    2. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding.
f. de bestemmingsregels, ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
g. de bestemmingsregels, ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
    1. de extra (constructieve) opbouw op een dak die nodig is om een groen dak te kunnen toepassen, exclusief beplanting, de voorgeschreven bouwhoogte met ten hoogste 10% mag overschrijden;
    2. groene daken niet mogen worden gebruikt als dakterras of daktuin.

Er wordt geen omgevingsvergunning verleend indien:

a. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2 toetshoogtes

14.1.1 Omschrijving

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

14.1.2 Bouwregels

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

14.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1.2, indien een verklaring van geen bezwaar, zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart, is afgegeven.

14.2 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a toetshoogtes radar

14.2.1 Omschrijving

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

14.2.2 Bouwregels

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

14.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.2, indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

14.3 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.3

14.3.1 Omschrijving

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

14.3.2 Specifieke gebruiksregels

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

14.3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.3.2, indien een verklaring van geen bezwaar, zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart, is afgegeven.

Artikel 15 Overige regels

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

16.2 Afwijken

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

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 16.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

16.5 Strijdig gebruik

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

16.6 Verboden gebruik

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

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 17 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Bovenkerkerweg en Maalderij

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ... 2022

De griffier, de voorzitter,