# REGELS

## Bestemmingsplan
## De Scheg Midden

# Inhoudsopgave


HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 3
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 15
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 16
Artikel 3 Groen 17
Artikel 4 Groen - 2 19
Artikel 5 Tuin 21
Artikel 6 Verkeer 24
Artikel 7 Water 26
Artikel 8 Wonen 28
Artikel 9 Woongebied - 1 31
Artikel 10 Woongebied - 2 36
Artikel 11 Woongebied - 3 40
Artikel 12 Woongebied - 4 44
Artikel 13 Leiding - Gas 48
Artikel 14 Waarde - Archeologie 5 50
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 53
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel 54
Artikel 16 Algemene bouwregels 55
Artikel 17 Algemene gebruiksregels 57
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels 58
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels 60
Artikel 20 Overige regels 61
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 62
Artikel 21 Overgangsrecht 63
Artikel 22 Slotregel 64

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

# Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**
het bestemmingsplan "De Scheg Midden" van de gemeente Amstelveen;

**1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.21E-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

**1.3 aan-huis-verbonden bedrijf:**
het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende 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 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;

**1.5 aan- en uitbouw:**
een gebouw aan een hoofdgebouw waarmee het in verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.6 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;

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

**1.8 aaneengebouwde woning:**
een woning die deel uitmaakt van aaneengesloten bebouwing bestaande uit twee of meer hoofdgebouwen die rechtstreeks aan elkaar gebouwd zijn;

**1.9 appartementengebouw:**
een gebouw of gedeelte daarvan met woningen en/of nevenfuncties daarvan, bestaande uit ten minste drie bouwlagen, waarin zich meer dan één woning bevindt die is aangewezen op een gemeenschappelijke verkeersruimte, en waarbij woningen (deels) boven en onder elkaar zijn gelegen, met inbegrip van een (mogelijke) bijbehorende parkeergarage, en met inbegrip van een mogelijke huisartsenpraktijk indien de bestemmingsregel dit toelaat;

**1.10 archeologisch onderzoek:**
een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

**1.11 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;

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

**1.13 bebouwingspercentage:**
het deel van een bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

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

**1.15 bedrijfsgebouw:**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.16 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. De bedrijfswoning is slechts toelaatbaar indien, de woning gelet op de aard, inrichting, de omvang en de continuïteit van het bedrijf ter plaatse noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;

**1.17 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimten die worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een aan-huis-verbonden bedrijf, een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.18 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;

**1.19 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

**1.21 bijbehorend gebouw:**
een bijbehorend bouwwerk dat een gebouw betreft;

**1.22 boeiboord:**
de opstaande kant van een dakgoot, of opstaande kant bij platte daken;

**1.23 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;

**1.24 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;

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

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

**1.27 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;

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

**1.29 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;

**1.30 bruto vloeroppervlakte (b.v.o.):**
de som van de binnen de gevels gelegen vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften, toiletten e.d., met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1,50 meter en technische ruimten op daken;

**1.31 carport:**
een met, maximaal twee zijden, wanden omsloten overdekte ruimte ten behoeve van de stalling van (motor-)voertuigen;

**1.32 dak:**
iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

**1.33 dakkapel:**
een toevoeging van ondergeschikte omvang binnen een hellend dakvlak, waarbij het karakter van het dak in stand blijft;

**1.34 dakkaper:**
een dakkapel met een schuin dakvlak in dezelfde hoek als het dak, waarbij de nok wordt verhoogd;

**1.35 dakopbouw:**
een toevoeging aan de bebouwing van een (hoofd)gebouw vanaf het bestaande dakvlak, waarbij gehele of gedeeltelijke verhoging van het oorspronkelijk dakvlak plaatsvindt;

**1.36 dakterras:**
een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

**1.37 dekwoning:**
een rijwoning of gestapelde woning waarbij het achtererfgebied wordt bebouwd met een overkapping ten behoeve van een verhoogde tuin met daaronder ruimte voor parkeren en berging;

**1.38 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;

**1.39 dienstverlenend bedrijf:**
bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen;

**1.40 dove gevel:**
een gevel zonder te openen delen;

**1.41 druiplijn:**
de lijn die van onderen het dak begrenst;

**1.42 eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond;

**1.43 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;

**1.44 erfafscheiding:**
bouwwerk op of in de directe nabijheid van een erfgrens bedoeld om een erf, tuin of terrein af te scheiden;

**1.45 erker:**
een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde is begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw, waarbij de uitbouw uit functioneel oogpunt ondergeschikt dient te zijn en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm dient te zijn;

**1.46 evenement:**
een voor publiek toegankelijke gebeurtenis op of aan de weg, binnen gebouwen of op het openbare water met uitzondering van manifestaties, betogingen, jaar- en weekmarkten;

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

**1.48 geluidgevoelige objecten:**
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige gebouwen en andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

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

**1.50 geluidwerende voorzieningen:**
voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

**1.51 geschakelde woning:**
een woning, niet zijnde een vrijstaande woning en niet zijnde een aaneengebouwde woning, die niet rechtstreeks is verbonden met een naastgelegen hoofdgebouw maar is verbonden via een aan-/uitbouw aan (een aan-/uitbouw van) een andere woning;

**1.52 glastuinbouwbedrijf:**
een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken, veredelen, bewerken en/of verwerken van groenten, fruit, sierteeltgewassen en/of tuinbouwzaden, hoofdzakelijk in kassen, met hieronder mede begrepen het handelen in voorgenoemde (glas)tuinbouwproducten voor zover geteeld en/of gekweekt door het bedrijf zelf, en waaronder niet begrepen tussenhandel;

**1.53 goot:**
opvangbak voor hemelwater;

**1.54 hogere grenswaarde:**
een maximale waarde voor een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

**1.55 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;

**1.56 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;

**1.57 hoogtescheidingslijn:**
een aangegeven lijn welke de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde hoogte is toegestaan;

**1.58 horeca:**
het verstrekken van voedsel en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse te nuttigen, het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het verstrekken van (nacht)verblijf;

**1.59 huishouden:**
een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een (gemeenschappelijke) huishouding voert/voeren of wenst/wensen te voeren;

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

**1.61 kamperen:**
a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk, dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension, een woning of een tuinhuis;

b. het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;
een-en-ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.62 kantoor-dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.63 kas:**
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van onder meer vruchten, bloemen of planten;

**1.64 kruin:**
hoogste punt van het wegbaangedeelte dat is ingenomen door rijbanen, veiligheidsstroken en bermen;

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

**1.66 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water(gangen), spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen, niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;

**1.67 kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

**1.68 lessenaarsdak:**
dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

**1.69 ligplaats:**
een gedeelte van het openbaar water door een woonark of woonboot ingenomen of bestemd om door een woonark of woonboot met bijbehorende voorzieningen te worden ingenomen;

**1.70 maatschappelijke dienstverlening:**
het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben;

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

**1.72 maaiveld:**
de bovenkant van het oorspronkelijk (aangelegde) terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht of is opgericht;

**1.73 mansardekap:**
kapvorm met gebroken, naar buiten geknikte, hellende dakvlakken die in de nok samenkomen, waarbij de dakhelling van het onderste dakvlak (maximaal 60% van het vlak) steiler is dan het bovenste dakvlak;

**1.74 mantelzorg:**
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

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

**1.76 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:**
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

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

**1.78 ondergronds bouwen:**
het bouwen onder het maaiveld;

**1.79 ondergeschikte detailhandel:**
detailhandel die ten dienste staat van de hoofdbestemming met een oppervlak van 10% van de bruto vloeroppervlakte tot een maximum van 100 m²;

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

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

**1.82 onzelfstandige woonruimte:**
woonruimte, niet-zijnde zelfstandige woonruimte;

**1.83 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;

**1.84 opslag:**
het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

**1.85 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste twee zijden een gesloten wand;

**1.86 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.

**1.87 platte afdekking:**

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

**1.88 praktijkruimte:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

**1.89 reclame-object:**

bouwwerk of werk opgericht en/of in stand gehouden met het doel te functioneren als of als drager van reclame-uiting(en);

**1.90 reclame-uiting:**

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

**1.91 rijwoning:**

een aaneengebouwde woning die deel uitmaakt van aaneengesloten bebouwing bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen die rechtstreeks aan elkaar gebouwd zijn;

**1.92 risicovolle inrichting:**

een inrichting, waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

**1.93 scheidingslijn:**

een aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waardoor verschillende, in de regels nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

**1.94 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;

**1.95 sociale huurwoning:**

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening;

**1.96 souterrain:**

bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het peil is gelegen;

**1.97 standplaats:**

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

**1.98 straatmeubilair:**

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen: abri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, bewegwijzering en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

**1.99 talud:**

het schuine vlak langs een weg, watergang of van een dijk;

**1.100 terras:**

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen betaling dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

**1.101 toeristisch bedrijf:**

economische bedrijfsactiviteiten gericht op het aantrekken van toeristen en bezoekers;

**1.102 tuinbouwbedrijf:**

een agrarisch bedrijf gericht op het telen en/of kweken van groenten, fruit, sierteeltgewassen en/of tuinbouwzaden, al dan niet met bedrijfsvoering in kassen, met hieronder mede begrepen het handelen in voorgenoemde tuinbouwproducten voor zover geteeld en/of gekweekt door het bedrijf zelf, en waaronder niet begrepen tussenhandel;

**1.103 twee-aaneengebouwde woning:**

een woning die deel uitmaakt van aaneengesloten bebouwing bestaande uit twee hoofdgebouwen die rechtstreeks aan elkaar gebouwd zijn;

**1.104 verdieping:**

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

**1.105 verkooppunt voor motorbrandstoffen:**

een inrichting, waar door middel van één of meer pompinstallaties, motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd eventueel in combinatie met ondergeschikte detailhandel en/of wasstraat;

**1.106 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;

**1.107 voorgevelrooilijn:**

een denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;

**1.108 voorkeursgrenswaarde:**
de toegestane waarde voor een geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

**1.109 vrijstaande woning:**
een woning die niet is verbonden met een andere woning of een ander hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk;

**1.110 Wabo:**
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.111 waterberging:**
de tijdelijke opslag van een overmaat aan (oppervlakte) water in een (oppervlakte) watersysteem of in een wadi-voorziening;

**1.112 waterhuishoudkundige voorzieningen:**
voorzieningen die het waterhuishoudingbelang dienen, zoals watergangen (sloten), wadi's, kunstwerken, bruggen, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

**1.113 waterkering:**
grondlichamen (dijk) of constructie met als functie bescherming van lager gelegen gebied (veelal polders) tegen water buiten dat gebied;

**1.114 weg:**
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande rijbanen of paden (van een verkeersverbinding) daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de rijbanen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de rijbanen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

**1.115 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;

**1.116 wonen:**
het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door een huishouden;

**1.117 woning:**
zelfstandige woonruimte;

**1.118 woonark:**
drijvend object, in het algemeen niet bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een betonnen casco met vierkante of rechthoekige opbouw, waaronder begrepen een drijvende woning zowel ten behoeve van permanente als niet-permanente bewoning;

**1.119 woongebouw:**
een appartementengebouw of een gebouw (of gedeelte daarvan) met gestapelde dekwoningen;

**1.120 woonschip:**
een vaartuig, hoe ook genaamd en van welke aard ook, uitsluitend of hoofdzakelijk gebezigd als of bestemd voor woon- of nachtverblijf van een of meer personen. Onder woonschip wordt mede verstaan een woonschip in aanbouw, alsmede een casco, dat tot woonschip kan worden op-/omgebouwd of verbouwd;

**1.121 Wro:**
Wet ruimtelijke ordening;

**1.122 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;

**1.123 zone:**
een op de verbeelding aangegeven gebied, waarvoor aanvullende bepalingen gelden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

# Artikel 3 Groen

## 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. parken, met (zover benodigd) ondergeschikte verhardingen;
d. watergangen, waterpartijen en waterberging;
e. fietspaden en voetpaden;
f. ter plaatse van een aanduiding 'verkeer' tevens een weg(verbinding) met een lengte en breedte van ten hoogste 10 meter, met dien verstande dat per aanduidingsvlak ten hoogste één weg(verbinding) is toegestaan;
g. ter plaatse van een aanduiding 'verkeer' tevens een bushalte ten behoeve van openbaar vervoer;
h. nutsvoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;

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

met daarbij behorende:
r. 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 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 overkappingen 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 andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
f. het bouwen van ruimten ten behoeve van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station is niet toegestaan.

## 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 opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
b. het gebruik van gronden als parkeerplaats;
c. het gebruik van gronden als standplaats of ligplaats;
d. het gebruik van gronden voor kamperen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning;
f. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
g. het gebruik van gronden als wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport;
h. het gebruik van gronden als onderdeel van een bouwperceel behorende bij een woonbestemming.

### *3.3.2 Inritten en uitritten*

De oppervlakte van in- en uitritten mag, voor wat betreft het deel gelegen in een bestemmingsvlak '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 4 Groen - 2

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. water, watergangen en waterpartijen;
d. fietspaden en voetpaden;
e. nutsvoorzieningen;
f. oevervoorzieningen;
g. toegangsdammen;
h. duikers en duikerbruggen;

met daaraan ondergeschikt:
i. bruggen en landhoofden;
j. kunstwerken;
k. straatmeubilair;
l. in- en uitritten;

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

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van palen en (licht)masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
b. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
e. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
f. het bouwen van ruimten ten behoeve van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station is niet toegestaan.

## 4.3 Specifieke gebruiksregels

### *4.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
b. het gebruik van gronden als parkeerplaats;
c. het gebruik van gronden als standplaats of ligplaats;
d. het gebruik van gronden voor kamperen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning;
f. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;

g. het gebruik van gronden als sport- of wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

*4.3.2 Inritten en uitritten*

De breedte van in- en uitritten mag ten hoogste 5 meter bedragen, met dien verstande dat in het geval van een gedeelde ofwel gezamenlijke in- en uitrit de breedte van in- en uitritten ten hoogste 8 meter mag bedragen.

# Artikel 5 Tuin

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. erkers;
c. entreeportalen;
d. paden en terrassen;
e. groenvoorzieningen;
f. inritconstructies;
g. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;

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

## 5.2 Bouwregels

*5.2.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd behoudens het bepaalde in lid 5.2.3 en 5.2.4.

*5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer 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, 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 steigers en vlonders mag niet meer bedragen dan 1 meter;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
f. carports en (overige) overkappingen zijn niet toegestaan;
g. steigers en vlonders mogen niet worden gerealiseerd boven een wateroppervlak, en mogen uitsluitend worden gerealiseerd langs een waterlijn.

*5.2.3 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;
c. de breedte van een erker mag maximaal 4/10 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
d. de bouwhoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de hoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
e. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen:
    1. aan de voorgevel gelijk aan de diepte van de erker met een minimum van 1 meter;
    2. aan de zijgevel met een breedte van 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeer en groen;

3. ten opzichte van de bouwperceelgrens van minimaal 2 meter;

f. het dak van een erker grenzend aan, of uitziend op, de openbare weg mag als balkon/dakterras worden ingericht;
g. een erker wordt niet geplaatst indien er ter hoogte van de entree door plaatsing van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.2.4 al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund.

*5.2.4 Entreeportalen*

Voor het bouwen van entreeportalen gelden de volgende regels:
a. een entreeportaal mag worden opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van hoofdgebouwen;
b. de oppervlakte van een entreeportaal mag ten hoogst 5 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een entreeportaal mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
d. er dient een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht te worden genomen ten opzichte van de gronden bestemd voor verkeer en groen;
e. een entreeportaal wordt niet toegestaan indien er door het realiseren van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.2.3 al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

*5.3.1 Afwijken ten behoeve van carports*

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor één carport per hoofdgebouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

*5.3.2 Afwijken met betrekking tot erkers*

Zolang het ondergeschikte karakter van de erker gehandhaafd blijft, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van:
a. het bepaalde in lid 5.2.3 onder b. tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat de niet te bebouwen strook van minimaal gelijke breedte is als de diepte van de erker en tevens wordt voldaan aan het gestelde in lid 5.2.3 onder e. en g.;
b. het bepaalde in lid 5.2.3 onder c. tot een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het gevelvlak;
c. het bepaalde in lid 5.2.3 onder e. sub 1 ter plaatse van de zijgevel tot een diepte tot aan de bouwperceelgrens wanneer dit een grens met het openbaar toegankelijk gebied is.

*5.3.3 Voorwaarden voor afwijken*

De in lid 5.3.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:
a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, en;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de woonsituatie;
   3. de verkeersveiligheid; en
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

*5.4.1 Strijdig gebruik*

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

# Artikel 6 Verkeer

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
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 bestemming;

met daaraan ondergeschikt:
q. watergangen en waterpartijen.

## 6.2 Bouwregels

### *6.2.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### *6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

## 6.3 Specifieke gebruiksregels

### *6.3.1 Strijdig gebruik*

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

b. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
c. het gebruik van gronden als standplaats of ligplaats;
d. het gebruik van gronden voor kamperen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning;
f. 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;
g. het gebruik van gronden als onderdeel van een bouwperceel behorende bij een woonbestemming.

# Artikel 7 Water

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. watergangen, waterpartijen, waterhuishouding en recreatiewater;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. bruggen en duikerbruggen;
d. oevervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
e. groenvoorzieningen;
f. bermen;
g. toegangsdammen;
h. nutsvoorzieningen;
i. verkeersvoorzieningen voor het oversteken van watergangen;
j. in- en uitritten;

met daarbij behorende:
k. beplanting;
l. duikers;
m. kunstwerken;
n. voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

## 7.2 Bouwregels

### *7.2.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### *7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen 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 functies van deze bestemming;
f. het bouwen van ruimten ten behoeve van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station is niet toegestaan.

## 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 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 als standplaats of ligplaats;
e. het gebruik van gronden voor wonen.

*7.3.2 Inritten en uitritten*

Een inrit en/of uitrit dient te zijn gesitueerd op een brug.

# Artikel 8 Wonen

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
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. gebouwen, waaronder aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. tuinen en erven;
d. verhardingen;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. watergangen;
j. wko-voorzieningen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
l. steigers en vlonders.

## 8.2 Bouwregels

*8.2.1 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. per bouwvlak mag maximaal één woning worden gerealiseerd;
d. het bebouwd oppervlak van een hoofdgebouw mag niet meer dan 210 m² bedragen, voor zover passend binnen het bouwvlak;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
g. de dakhelling van een gebouw mag niet meer dan 60º bedragen, waarbij deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

*8.2.2 Bijbehorende bouwwerken, en overkappingen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
a. binnen het bouwvlak gelden voor bijgebouwen dezelfde maximum goot- en bouwhoogte als voor het hoofdgebouw;
b. binnen het bouwvlak geldt voor overkappingen een maximum bouwhoogte van 3 meter;
c. binnen het bouwvlak mag maximaal 210 m² aan bebouwing worden gerealiseerd, inclusief het hoofdgebouw;
d. buiten het bouwvlak geldt het volgende:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 40% van de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gronden (behorende bij de bestemming 'Wonen'), waarbij de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 45 m² voor gronden met een oppervlakte tot 250 m², met dien verstande dat voor gronden gelegen buiten het bouwvlak behorende bij de bestemming 'Wonen' met een

oppervlakte van 250 m² of meer de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen maximaal 75 m² mag bedragen;
2. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 4,5 meter;
3. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
4. de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen;
5. in afwijking van het bepaalde onder 1. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' aanvullend een bijgebouw op het volledige aanduidingsvlak toegestaan, met dien verstande dat de aanvullende oppervlakte enkel is toegestaan voor een bestaand bouwwerk;
6. in afwijking van het bepaalde onder 2. mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 6 meter;
7. in bijgebouwen zijn geen woningen toegestaan.

*8.2.3 Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken niet meer bedragen dan 40% van de buiten het bouwvlak (behorende bij de bestemming 'Wonen') bestemde gronden, waarbij de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 45 m² voor gronden met een oppervlakte tot 250 m², met dien verstande dat voor gronden gelegen buiten het bouwvlak behorende bij de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van 250 m² of meer de gezamenlijke oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken maximaal 75 m² mag bedragen;
d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op een waterkering, de archeologische waarden, een leiding en de bodem- en waterhuishouding.

*8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
g. een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, 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.

## 8.3 Specifieke gebruiksregels

*8.3.1 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.

*8.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning 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 gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden;
g. het gebruiken van gronden voor paardenbakken.

# Artikel 9 Woongebied - 1

## 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
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. parkeervoorzieningen;
h. inritconstructies;
i. voetpaden en fietspaden;
j. groenvoorzieningen;
k. parken;
l. speelvoorzieningen;
m. watergangen en waterpartijen;
n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
o. nutsvoorzieningen;
p. wko-voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
q. steigers en vlonders.

## 9.2 Bouwregels

*9.2.1 Algemeen*

Voor bebouwing op de gronden met bestemming 'Woongebied - 1' gelden onder meer de volgende regels:
a. op een bouwperceel tot 200 m² mag maximaal 40% van het bouwperceel worden bebouwd, met dien verstande dat ten minste 50 m² bebouwing is toegestaan;
b. op een bouwperceel van 200 m² tot 600 m² mag maximaal 25% van het bouwperceel worden bebouwd, met dien verstande dat ten minste 80 m² bebouwing is toegestaan;
c. op een bouwperceel vanaf 600 m² mag maximaal 20% van het bouwperceel worden bebouwd, met dien verstande dat ten minste 150 m² bebouwing is toegestaan en ten hoogste 300 m² bebouwing is toegestaan;
d. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd;
e. het maximum totaal aantal woningen te realiseren binnen deze bestemming bedraagt 248;
f. het splitsen van woningen is niet toegestaan;
g. het samenvoegen van woningen is niet toegestaan;
h. als gebouwen mogen uitsluitend hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
i. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 20 m²;
j. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 4 meter.

*9.2.2 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 of een nutsvoorziening;
c. het maximum totaal aantal woningen te realiseren binnen deze bestemming bedraagt 248;
d. in een hoofdgebouw mag ten hoogste 1 woning worden gerealiseerd;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven maximum aantal op de verbeelding, met dien verstande dat het aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 248;
f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd;
h. in een aaneengesloten bebouwing mogen maximaal 6 rijwoningen aaneen worden gebouwd;
i. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', met dien verstande dat de maximum goothoogte van een hoofdgebouw ten behoeve van een nutsvoorziening niet meer mag bedragen dan 4 meter;
j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van een hoofdgebouw ten behoeve van een nutsvoorziening niet meer mag bedragen dan 4 meter;
k. de bouwdiepte van een hoofdgebouw mag bij:
    1. vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen niet meer dan 14 meter bedragen;
    2. rijwoningen en geschakelde woningen niet meer dan 11 meter bedragen;
l. de afstand van de voorgevels van een hoofdgebouw tot de dichtstbijzijnde bouwperceelgrens vóór de voorgevels, niet zijnde een zijdelingse bouwperceelgrens, mag bij:
    1. een vrijstaande woning niet minder dan 3 meter bedragen;
    2. een vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen' niet minder dan 6 meter bedragen;
    3. een twee-aaneengebouwde woning niet minder dan 2 meter bedragen;
    4. een twee-aaneengebouwde woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen' niet minder dan 6 meter bedragen;
    5. een geschakelde woning niet minder dan 3 meter bedragen;
    6. een rijwoning niet minder dan 2 meter bedragen;
    7. woningen met de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' niet minder dan 3 meter bedragen;
m. de afstand van de achtergevels van een hoofdgebouw tot de dichtstbijzijnde bouwperceelgrens achter de achtergevels, niet zijnde een zijdelingse bouwperceelgrens, mag niet minder dan 6 meter bedragen;
n. de afstand van de zijgevels van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens, mag bij:
    1. een vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen' niet minder dan 4,5 meter bedragen, met dien verstande dat een hoofdgebouw aan ten minste één zijde een afstand van ten minste 6 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens kent;

2. een vrijstaande woning niet minder dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat een hoofdgebouw aan ten minste één zijde een afstand van ten minste 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens kent;
3. een twee-aaneengebouwde woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen', aan de niet aaneengebouwde zijde, niet minder dan 4,5 meter bedragen;
4. een twee-aaneengebouwde woning, aan de niet aaneengebouwde zijde, niet minder dan 3 meter bedragen;
5. een geschakelde woning niet minder dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat een hoofdgebouw aan ten minste één zijde een afstand van ten minste 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens kent;
6. een rijwoning 0 meter of meer bedragen.

*9.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan voor zover deze staan opgenomen in de genoemde situaties in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
b. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan voor zover deze staan opgenomen in de genoemde situaties in artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), mits:
    1. deze bijbehorende bouwwerken voldoen aan de regels van deze bestemming;
    2. deze bijbehorende bouwwerken voldoen aan de algemene bouwregels in dit plan;
    3. de goothoogte van deze bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3,3 meter bedraagt;
    4. de bouwhoogte van deze bijbehorende bouwwerken in het geval van een gebouw niet meer dan 5 meter bedraagt;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. zijn bijbehorende bouwwerken ook toegestaan in een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied, mits:
    1. bouwkundig verbonden aan het hoofdgebouw;
    2. het bijbehorend bouwwerk ten minste 4 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd;
    3. de breedte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 4 meter bedraagt loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
    4. de bouwdiepte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 8 meter bedraagt;
    5. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,3 meter bedraagt;
    6. de afstand tot het hoofdgebouw niet meer dan 4 meter bedraagt;
    7. gesitueerd binnen een bouwvlak;
    8. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied ten minste 1 meter bedraagt;
    9. deze bijbehorende bouwwerken voldoen aan de regels in lid 9.2.1;
d. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. en c. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' bijbehorende bouwwerken ook toegestaan in een voorerf, mits:
    1. bouwkundig verbonden aan het hoofdgebouw;
    2. het bijbehorend bouwwerk geen gebouw betreft met uitzondering van een serre en een erker;
    3. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 4 meter bedraagt;
    4. de afstand tot het hoofdgebouw niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
    5. gesitueerd binnen een bouwvlak;
    6. deze bijbehorende bouwwerken voldoen aan de regels in lid 9.2.1.

*9.2.4 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 6 meter;

b. 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;
c. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d. de bouwhoogte van een overkapping op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
e. de bouwhoogte van een overkapping tot op een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,3 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' de bouwhoogte van een overkapping tot op een afstand van 1,5 meter van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 4 meter mits de overkapping bouwkundig is verbonden met het hoofdgebouw;
f. de bouwhoogte van een beschoeiing aan de waterkant c.q. waterlijn mag niet meer bedragen dan 0,30 meter ten opzichte van het waterpeil;
g. de bouwhoogte van een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, in een tuin, mag niet meer bedragen dan 1 meter;
h. de bouwhoogte van steigers en vlonders mag niet meer bedragen dan 1 meter;
i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
j. een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, dient op ten minste 2 meter afstand van de waterkant c.q. waterlijn te worden gerealiseerd;
k. steigers en vlonders mogen niet worden gerealiseerd boven een wateroppervlak.

## 9.3 Specifieke gebruiksregels

*9.3.1 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.

*9.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning 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 bijbehorende bouwwerken als dakterras;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden;
g. het gebruiken van gronden voor paardenbakken.

*9.3.3 Openbare ruimte*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – openbare ruimte' zijn uitsluitend functies en voorzieningen toegestaan die onderdeel zijn van openbaar toegankelijk gebied.

# Artikel 10 Woongebied - 2

## 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
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. parkeervoorzieningen;
h. inritconstructies;
i. voetpaden en fietspaden;
j. groenvoorzieningen;
k. parken;
l. speelvoorzieningen;
m. watergangen en waterpartijen;
n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
o. nutsvoorzieningen;
p. wko-voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
q. steigers en vlonders.

## 10.2 Bouwregels

*10.2.1 Algemeen*

Voor bebouwing op de gronden met bestemming 'Woongebied - 2' gelden onder meer de volgende regels:
a. op een bouwperceel tot 200 m² mag maximaal 40% van het bouwperceel worden bebouwd, met dien verstande dat ten minste 50 m² bebouwing is toegestaan;
b. op een bouwperceel tot 200 m² met een (gestapelde) dekwoning mag maximaal 100% van het bouwperceel worden bebouwd waarbij maximaal 40% van het bouwperceel mag worden bebouwd met gebouwen, met dien verstande dat ten minste 50 m² bebouwingsoppervlakte met gebouwen is toegestaan;
c. een (gestapelde) dekwoning mag uitsluitend op een bouwperceel van ten hoogste 200 m² worden gerealiseerd;
d. op een bouwperceel vanaf 200 m² mag maximaal 25% van het bouwperceel worden bebouwd, met dien verstande dat ten minste 80 m² bebouwing is toegestaan, en is ten hoogste 250 m² bebouwing is toegestaan;
e. in aanvulling en afwijking van het bepaalde onder b. geldt dat bij een (gestapelde) dekwoning, om meer dan 50% van het bouwperceel te mogen bebouwen, het overige deel van het bouwperceel voor wat betreft het achtererfgebied mag worden bebouwd met een overkapping ten behoeve van een verhoogde tuin met daaronder open ruimte voor parkeren, stalling en buitenactiviteiten gerelateerd aan wonen;
f. in afwijking van het bepaalde onder d. geldt voor een bouwperceel ten behoeve van een appartementengebouw dat het bouwperceel met maximaal 100% mag worden bebouwd;
g. in aanvulling op het bepaalde onder a. t/m f. geldt dat het bestemmingsvlak met maximaal 75% mag worden bebouwd;
h. een appartementengebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden gerealiseerd;

i. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd;
j. het maximum totaal aantal woningen te realiseren binnen deze bestemming bedraagt 90;
k. in appartementengebouwen binnen deze bestemming mogen in totaal maximaal 68 woningen worden gerealiseerd;
l. het splitsen van woningen is niet toegestaan;
m. het samenvoegen van woningen is niet toegestaan;
n. als gebouwen mogen uitsluitend hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
o. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 20 m²;
p. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 4 meter;
q. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75%.

*10.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend appartementengebouwen, rijwoningen, woongebouwen en nutsvoorzieningen worden gebouwd;
c. het maximum totaal aantal woningen te realiseren binnen deze bestemming bedraagt 90;
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 bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', met dien verstande dat de bouwhoogte van een parkeergarage (als onderdeel van een hoofdgebouw) niet meer mag bedragen dan 3,3 meter en met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van een hoofdgebouw ten behoeve van een nutsvoorziening niet meer mag bedragen dan 4 meter.

*10.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan voor zover deze staan opgenomen in de genoemde situaties in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
b. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan voor zover deze staan opgenomen in de genoemde situaties in artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), mits:
    1. deze bijbehorende bouwwerken voldoen aan de regels van deze bestemming;
    2. deze bijbehorende bouwwerken voldoen aan de algemene bouwregels in dit plan;
    3. de goothoogte van deze bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3,3 meter bedraagt;
    4. de bouwhoogte van deze bijbehorende bouwwerken in het geval van een gebouw niet meer dan 5 meter bedraagt.

*10.2.4 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 6 meter;
b. 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;

c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen ter plaatse van een overkapping bij een (gestapelde) dekwoning in het achtererfgebied niet meer bedragen dan 2 meter gerekend vanaf de hoogte van de overkapping;
d. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter;
e. de bouwhoogte van een overkapping op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
f. de bouwhoogte van een overkapping tot op een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,3 meter;
g. in afwijking van het bepaalde onder e. mag de bouwhoogte van een overkapping op een bouwperceel met een dekwoning niet meer bedragen dan 3,3 meter;
h. de bouwhoogte van een beschoeiing aan de waterkant c.q. waterlijn mag niet meer bedragen dan 0,50 meter ten opzichte van het waterpeil;
i. de bouwhoogte van een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, in een tuin, mag niet meer bedragen dan 1 meter;
j. de bouwhoogte van steigers en vlonders mag niet meer bedragen dan 1 meter;
k. de bouwhoogte van masten, speelvoorzieningen en tuinmeubilair ter plaatse van een overkapping bij een (gestapelde) dekwoning in het achtererfgebied mag niet meer bedragen dan 2 meter gerekend vanaf de hoogte van de overkapping;
l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
m. een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, dient op ten minste 2 meter afstand van de waterkant c.q. waterlijn te worden gerealiseerd;
n. steigers en vlonders mogen niet worden gerealiseerd boven een wateroppervlak.

## 10.3 Specifieke gebruiksregels

### *10.3.1 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.

### *10.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning 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 bijbehorende bouwwerken als dakterras, met uitzondering van een dakterras aangebouwd bij een dekwoning;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden;
g. het gebruiken van gronden voor paardenbakken.

### *10.3.3 Categorisering woningen*

Ten minste 75% van de woningen dienen te worden gerealiseerd als sociale huurwoning conform het beleid van de thans geldende "Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen".

# Artikel 11 Woongebied - 3

## 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
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. parkeervoorzieningen;
h. inritconstructies;
i. voetpaden en fietspaden;
j. groenvoorzieningen;
k. parken;
l. speelvoorzieningen;
m. watergangen en waterpartijen;
n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
o. nutsvoorzieningen;
p. wko-voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
q. steigers en vlonders.

## 11.2 Bouwregels

### *11.2.1 Algemeen*

Voor bebouwing op de gronden met bestemming 'Woongebied - 3' gelden onder meer de volgende regels:
a. op een bouwperceel tot 200 m² mag maximaal 40% van het bouwperceel worden bebouwd, met dien verstande dat ten minste 50 m² bebouwing is toegestaan;
b. op een bouwperceel van 200 m² tot 600 m² mag maximaal 25% van het bouwperceel worden bebouwd, met dien verstande dat ten minste 80 m² bebouwing is toegestaan;
c. op een bouwperceel vanaf 600 m² mag maximaal 20% van het bouwperceel worden bebouwd, met dien verstande dat ten minste 150 m² bebouwing is toegestaan en ten hoogste 300 m² bebouwing is toegestaan;
d. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd;
e. het maximum totaal aantal woningen te realiseren binnen deze bestemming bedraagt 82;
f. het splitsen van woningen is niet toegestaan;
g. het samenvoegen van woningen is niet toegestaan;
h. als gebouwen mogen uitsluitend hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
i. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 20 m²;
j. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 4 meter.

*11.2.2 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 of een nutsvoorziening;
c. het maximum totaal aantal woningen te realiseren binnen deze bestemming bedraagt 82;
d. in een hoofdgebouw mag ten hoogste 1 woning worden gerealiseerd;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' mogen geen woningen worden gebouwd;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven maximum aantal op de verbeelding, met dien verstande dat het aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 82;
g. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd;
i. in een aaneengesloten bebouwing mogen maximaal 6 rijwoningen aaneen worden gebouwd;
j. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', met dien verstande dat de maximum goothoogte van een hoofdgebouw ten behoeve van een nutsvoorziening niet meer mag bedragen dan 4 meter;
k. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van een hoofdgebouw ten behoeve van een nutsvoorziening niet meer mag bedragen dan 4 meter;
l. de bouwdiepte van een hoofdgebouw mag bij:
    1. vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen niet meer dan 14 meter bedragen;
    2. rijwoningen en geschakelde woningen niet meer dan 11 meter bedragen;
m. de afstand van de voorgevels van een hoofdgebouw tot de dichtstbijzijnde bouwperceelgrens vóór de voorgevels, niet zijnde een zijdelingse bouwperceelgrens, mag bij:
    1. een vrijstaande woning niet minder dan 3 meter bedragen;
    2. een vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen' niet minder dan 6 meter bedragen;
    3. een twee-aaneengebouwde woning niet minder dan 2 meter bedragen;
    4. een twee-aaneengebouwde woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen' niet minder dan 6 meter bedragen;
    5. een geschakelde woning niet minder dan 3 meter bedragen;
    6. een rijwoning niet minder dan 2 meter bedragen;
n. de afstand van de achtergevels van een hoofdgebouw tot de dichtstbijzijnde bouwperceelgrens achter de achtergevels, niet zijnde een zijdelingse bouwperceelgrens, mag niet minder dan 6 meter bedragen;
o. de afstand van de zijgevels van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens, mag bij:
    1. een vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen' niet minder dan 4,5 meter bedragen, met dien verstande dat een hoofdgebouw aan ten minste één zijde een afstand van ten minste 6 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens kent;

2. een vrijstaande woning niet minder dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat een hoofdgebouw aan ten minste één zijde een afstand van ten minste 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens kent;
3. een twee-aaneengebouwde woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum twee-aaneen', aan de niet aaneengebouwde zijde, niet minder dan 4,5 meter bedragen;
4. een twee-aaneengebouwde woning, aan de niet aaneengebouwde zijde, niet minder dan 3 meter bedragen;
5. een geschakelde woning niet minder dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat een hoofdgebouw aan ten minste één zijde een afstand van ten minste 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens kent;
6. een rijwoning 0 meter of meer bedragen.

*11.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan voor zover deze staan opgenomen in de genoemde situaties in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
b. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan voor zover deze staan opgenomen in de genoemde situaties in artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), mits:
    1. deze bijbehorende bouwwerken voldoen aan de regels van deze bestemming;
    2. deze bijbehorende bouwwerken voldoen aan de algemene bouwregels in dit plan;
    3. de goothoogte van deze bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3,3 meter bedraagt;
    4. de bouwhoogte van deze bijbehorende bouwwerken in het geval van een gebouw niet meer dan 5 meter bedraagt;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. zijn bijbehorende bouwwerken ook toegestaan in een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied, mits:
    1. bouwkundig verbonden aan het hoofdgebouw;
    2. het bijbehorend bouwwerk ten minste 4 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd;
    3. de breedte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 4 meter bedraagt loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
    4. de bouwdiepte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 8 meter bedraagt;
    5. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,3 meter bedraagt;
    6. de afstand tot het hoofdgebouw niet meer dan 4 meter bedraagt;
    7. gesitueerd binnen een bouwvlak;
    8. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied ten minste 1 meter bedraagt;
    9. deze bijbehorende bouwwerken voldoen aan de regels in lid 11.2.1.

*11.2.4 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 6 meter;
b. 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;
c. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d. de bouwhoogte van een overkapping op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
e. de bouwhoogte van een overkapping tot op een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,3 meter;
f. de bouwhoogte van een beschoeiing aan de waterkant c.q. waterlijn mag niet meer bedragen dan 0,30 meter ten opzichte van het waterpeil;
g. de bouwhoogte van een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, in een tuin, mag niet meer bedragen dan 1 meter;

h. de bouwhoogte van steigers en vlonders mag niet meer bedragen dan 1 meter;
i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
j. een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, dient op ten minste 2 meter afstand van de waterkant c.q. waterlijn te worden gerealiseerd;
k. steigers en vlonders mogen niet worden gerealiseerd boven een wateroppervlak.

## 11.3 Specifieke gebruiksregels

### *11.3.1 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.

### *11.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning 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 bijbehorende bouwwerken als dakterras;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden;
g. het gebruiken van gronden voor paardenbakken.

# Artikel 12 Woongebied - 4

## 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen ten behoeve van wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens huisartsenpraktijken;

met daarbij behorende:
c. bouwwerken;
d. tuinen en erven;
e. verhardingen;
f. woonerven;
g. (woon)straten;
h. parkeervoorzieningen;
i. inritconstructies;
j. voetpaden en fietspaden;
k. groenvoorzieningen;
l. parken;
m. speelvoorzieningen;
n. watergangen en waterpartijen;
o. waterhuishoudkundige voorzieningen;
p. nutsvoorzieningen;
q. wko-voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
r. steigers en vlonders.

## 12.2 Bouwregels

*12.2.1 Algemeen*

Voor bebouwing op de gronden met bestemming 'Woongebied - 4' gelden onder meer de volgende regels:
a. op een bouwperceel tot 200 m² mag maximaal 40% van het bouwperceel worden bebouwd, met dien verstande dat ten minste 50 m² bebouwing is toegestaan;
b. op een bouwperceel van 200 m² tot 600 m² mag maximaal 25% van het bouwperceel worden bebouwd, met dien verstande dat ten minste 80 m² bebouwing is toegestaan;
c. op een bouwperceel vanaf 600 m² mag maximaal 20% van het bouwperceel worden bebouwd, met dien verstande dat ten minste 150 m² bebouwing is toegestaan en ten hoogste 300 m² bebouwing is toegestaan;
d. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt voor een bouwperceel ten behoeve van een appartementengebouw dat het bouwperceel met maximaal 80% mag worden bebouwd;
e. een appartementengebouw mag uitsluitend op een bouwperceel van ten minste 400 m² worden gerealiseerd, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
f. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd;
g. het maximum totaal aantal woningen te realiseren binnen deze bestemming bedraagt 37;
h. in appartementengebouwen binnen deze bestemming mogen in totaal maximaal 28 woningen worden gerealiseerd;
i. het splitsen van woningen is niet toegestaan;
j. het samenvoegen van woningen is niet toegestaan;

k. als gebouwen mogen uitsluitend hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
l. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 20 m²;
m. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 4 meter;
n. in afwijking van het bepaalde onder a., b. en c. geldt voor een bouwperceel met een huisartsenpraktijk dat het bouwperceel met maximaal 80% mag worden bebouwd.

*12.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend appartementengebouwen, rijwoningen, huisartsenpraktijken en nutsvoorzieningen worden gebouwd;
c. in een aaneengesloten bebouwing mogen maximaal 6 rijwoningen aaneen worden gebouwd;
d. het maximum totaal aantal woningen te realiseren binnen deze bestemming bedraagt 37;
e. in een hoofdgebouw, niet zijnde een appartementengebouw, mag ten hoogste 1 woning worden gerealiseerd;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven maximum aantal op de verbeelding;
g. de bouwhoogte van een appartementengebouw en een huisartsenpraktijk mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 4 meter;
i. de goothoogte van een hoofdgebouw met een rijwoning mag niet meer bedragen dan 6 meter;
j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw met een rijwoning mag niet meer bedragen dan 12,5 meter.

*12.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan voor zover deze staan opgenomen in de genoemde situaties in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
b. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan voor zover deze staan opgenomen in de genoemde situaties in artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), mits:
    1. deze bijbehorende bouwwerken voldoen aan de regels van deze bestemming;
    2. deze bijbehorende bouwwerken voldoen aan de algemene bouwregels in dit plan;
    3. de goothoogte van deze bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3,3 meter bedraagt;
    4. de bouwhoogte van deze bijbehorende bouwwerken in het geval van een gebouw niet meer dan 5 meter bedraagt.

*12.2.4 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 6 meter;
b. 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;
c. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter;

d. de bouwhoogte van een overkapping op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
e. de bouwhoogte van een overkapping tot op een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,3 meter;
f. de bouwhoogte van een beschoeiing aan de waterkant c.q. waterlijn mag niet meer bedragen dan 0,30 meter ten opzichte van het waterpeil;
g. de bouwhoogte van een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, in een tuin, mag niet meer bedragen dan 1 meter;
h. de bouwhoogte van steigers en vlonders mag niet meer bedragen dan 1 meter;
i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
j. een grondkering c.q. damwand achter een waterlijn, dient op ten minste 2 meter afstand van de waterkant c.q. waterlijn te worden gerealiseerd;
k. steigers en vlonders mogen niet worden gerealiseerd boven een wateroppervlak.

## 12.3 Specifieke gebruiksregels

### *12.3.1 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.

### *12.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning 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, met uitzondering van een huisartsenpraktijk ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
c. het gebruiken en inrichten van de daken van bijbehorende bouwwerken als dakterras;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden;
g. het gebruiken van gronden voor paardenbakken.

### *12.3.3 Categorisering woningen*

Ten minste 75% van de woningen dienen te worden gerealiseerd als sociale huurwoning conform het beleid van de thans geldende "Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen".

### *12.3.4 Huisartsenpraktijken*

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden ten aanzien van de huisartsenpraktijken ook de volgende regels:

a. De bruto vloeroppervlakte van een huisartsenpraktijk dan wel van huisartsenpraktijken gezamenlijk mag maximaal 300 m2 bedragen;
b. In een huisartsenpraktijk is tevens een aan de praktijk gerelateerde apotheek toegestaan;
c. In een huisartsenpraktijk is tevens aan de praktijk verbonden medische dienstverlening toegestaan.

# Artikel 13 Leiding - Gas

## 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een al dan niet ondergronds gelegen hogedruk gastransportleiding, en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Deze bestemming is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

## 13.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter en dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

## 13.3 Afwijken van de bouwregels

### *13.3.1 Afwijkingsbevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 13.2 voor het bouwen ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming conform de bouwregels van die bestemming.

### *13.3.2 Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.3.1 kan slechts worden verleend indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de energievoorziening zijn gewaarborgd, en indien geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten het leidingbelang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

## 13.4 Specifieke gebruiksregels

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 opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
b. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
c. het gebruik van gronden als parkeerplaats;
d. het gebruik van gronden als standplaats of ligplaats;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

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

### *13.5.1 Verboden werkzaamheden*

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

a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
c. diepploegen;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voetpaden, fietspaden, ruiterpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van waterlopen;
g. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

*13.5.2 Toegestane werkzaamheden*

Het in lid 13.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

*13.5.3 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.5.1 kan slechts worden verleend indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de energievoorziening zijn gewaarborgd. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten het leidingbelang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

# Artikel 14 Waarde - Archeologie 5

## 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
Deze bestemming is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen, behoudens de bestemming 'Leiding - Gas'.

## 14.2 Bouwregels

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken ten behoeve van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

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

## 14.3 Nadere eisen

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

## 14.4 Afwijken van de bouwregels

### *14.4.1 Afwijkingsbevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 14.2 onder a. voor het bouwen ten behoeve van een andere 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;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord; of,
c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

### *14.4.2 Voorwaarden*

Indien uit het onder 14.4.1 van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

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

### *14.4.3 Beoordelingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt 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 archeologische deskundige om advies gevraagd.

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

### *14.5.1 Verboden werkzaamheden*

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

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waartoe ook 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;

met dien verstande dat voor de onder a. t/m h. genoemde werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is wanneer sprake is van grondbewerkingen dieper dan 0,30 meter, die tevens groter zijn dan 10.000 m².

### *14.5.2 Toegestane werkzaamheden*

Het onder 14.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

### *14.5.3 Toetsingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.5.1 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. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord; of,
c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

### *14.5.4 Voorwaarden*

Indien uit het onder 14.5.3 van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

*14.5.5 Beoordelingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.5.1 wordt 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 archeologische deskundige om advies gevraagd.

## 14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan, met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wro, te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' te wijzigen in een ander regime, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden een lagere archeologische verwachting aanwezig is.

# HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

## Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

## 16.1 Gebouwen en overkappingen

In aanvulling op de bouwregels voor gebouwen en overkappingen in de bestemmingsregels, gelden voor gebouwen en overkappingen de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd, met uitzondering van het bepaalde in lid 5.2.1 en 8.2.2;
b. de oppervlakte van een overkapping buiten het bouwvlak mag ten hoogste 10 m² bedragen, met uitzondering van het bepaalde in lid 8.2.2;
c. een dakopbouw is niet toegestaan;
d. een dakterras boven de tweede bouwlaag is niet toegestaan;
e. een dakterras in het achtererfgebied is niet toegestaan, met uitzondering van een dakterras bij een dekwoning als bedoeld in lid 10.2 en gelegen binnen de bestemming 'Woongebied - 2';
f. de dakhelling van een gebouw mag niet meer dan 60º bedragen;

met dien verstande dat deze regels niet gelden voor bouwwerken die staan opgenomen in de genoemde situaties in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

## 16.2 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) 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 verkeersbestemming 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.

## 16.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels 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, welke tevens zijn toegestaan buiten een bouwvlak;

b. ondergrondse bouwwerken betreffende kelders zijn uitsluitend toegestaan onder een hoofdgebouw;
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.

### 16.4 Appartementen

In appartementengebouwen mogen in totaal maximaal 96 woningen worden gerealiseerd.

### 16.5 Woningbouw in relatie tot glastuinbouw

Het bouwen van een woning is niet toegestaan binnen 30 meter afstand van een bestaand glastuinbouwbedrijf, met uitzondering van het vervangen van een bestaande woning op dezelfde locatie.

# Artikel 17 Algemene gebruiksregels

### 17.1 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.

### 17.2 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.

### 17.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen van dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo 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 op een bestemming gerichte beheer van de gronden;
b. het gebruik van gronden of bouwwerken voor een seksinrichting en/of prostitutie;
c. het gebruik van gronden als standplaats of ligplaats;
d. het gebruik van gronden voor kamperen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken als begraafplaats, als asielzoekerscentrum of voor verslavingszorg;
f. 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;
g. het gebruik van gronden als wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport;
h. het gebruiken van gronden voor paardenbakken;
i. het gebruiken van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen, passagiersvaartuigen en bedrijfsschepen.

# Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

## 18.1 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2 toetshoogtes

*18.1.1 Omschrijving*

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

*18.1.2 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'.

*18.1.3 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1.2, indien een verklaring van geen bezwaar, zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart, is afgegeven.

## 18.2 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a toetshoogtes radar

*18.2.1 Omschrijving*

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

*18.2.2 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'.

*18.2.3 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.2, 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.

## 18.3 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.3

*18.3.1 Omschrijving*

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

*18.3.2 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'.

*18.3.3 Afwijken van de gebruiksregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.3.2, indien een verklaring van geen bezwaar, zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart, is afgegeven.

## Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:
a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op andere afwijkingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan;
b. de bestemmingsregels, ten behoeve van een geringe aanpassing van de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels, ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het vergroten van de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
e. de bestemmingsregels, ten behoeve van het vergroten van de hoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot niet meer dan 40 meter;
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, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 meter;
g. de bestemmingsregels, 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 als deze worden toegepast op woningen;
    3. bij andere gebouwen dan woningen het gebruik van een groen dak als dakterras of daktuin per geval wordt beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.
h. de bestemmingsregels, ten behoeve van het realiseren van een bijbehorend bouwwerk op minder dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied.

Geen omgevingsvergunning wordt 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 plaatse.

# Artikel 20 Overige regels

## 20.1 Toepasselijkheid regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze wettelijke regelingen luiden dan wel van kracht zijn op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

## 20.2 Parkeren, en laden en lossen

### *20.2.1 Parkeernormen, en voldoende parkeergelegenheid*

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, er rekening dient te worden gehouden met de wijzigingen.

### *20.2.2 Laden en/of lossen*

Indien de functie 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.

### *20.2.3 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 lid 20.2.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

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

### *20.2.4 Afwijken met betrekking tot laden en/of lossen*

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in lid 20.2.2 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.

### *20.2.5 Nadere eisen parkeren*

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.

# HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

# Artikel 21 Overgangsrecht

### 21.1 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.

### 21.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 21.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 21.1 met maximaal 10%.

### 21.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 21.1 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.

### 21.4 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.

### 21.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 21.4, 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.

### 21.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 21.4, 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.

### 21.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 21.4 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 22 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan De Scheg Midden.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ... 2024

De griffier, de voorzitter,