

regels

Inhoudsopgave

regels	1
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1 Begrippen	5
1.1 plan	5
1.2 bestemmingsplan	5
Artikel 2 Toepassingsbereik regels	6
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEGELS	7
Artikel 3 Recreatie	8
3.1 Bestemmingsomschrijving	8
3.2 Bouwregels	8
3.2.1 algemeen	8
3.2.2 bedrijfswoning en overige gebouwen	8
3.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde	8
3.3 Nadere eisen	9
3.4 Specifieke gebruiksregels	9
3.4.1 Algemeen	9
3.4.2 Voorwaardelijke verplichting erfinrichtingsplan	9
3.4.3 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie	9
Artikel 4 Verkeer	10
4.1 Bestemmingsomschrijving	10
4.2 Bouwregels	10
4.3 Nadere eisen	10
4.4 Specifieke gebruiksregels	10
4.4.1 Algemeen	10
4.4.2 Strijdig gebruik	10
4.5 Afwijken van de gebruiksregels	11
Artikel 5 Water	12
5.1 Bestemmingsomschrijving	12
5.2 Bouwregels	12
5.3 Nadere eisen	12
5.4 Specifieke gebruiksregels	12
5.4.1 Algemeen	12
5.4.2 Strijdig gebruik	12
5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	13
5.5.1 Verbod	13
5.5.2 Uitzonderingen	13
5.5.3 Toelaatbaarheid	13
5.5.4 Advies over omgevingsvergunning	13
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	14
6.1 Bestemmingsomschrijving	14
6.2 Bouwregels	14
6.3 Afwijken van de bouwregels	14
6.3.1 Afwijken voor grotere en diepere maten	14
6.3.2 Verlenen van omgevingsvergunning voor bouwen	14
6.3.3 Advies over omgevingsvergunning	14
6.3.4 Bouwverbod	14
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering	16
7.1 Bestemmingsomschrijving	16
7.2 Bouwregels	16
7.2.1 algemeen	16
7.2.2 afwijken van de bouwregels	16
7.3 Specifieke gebruiksregels	16
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	17
Artikel 8 Anti-dubbelregel	18

<u>Artikel 9 Algemene bouwregels</u>	<u>19</u>
<u>9.1 Algemene regels ten aanzien van maatvoeringen</u>	<u>19</u>
<u>9.1.1 Bestaande maten</u>	<u>19</u>
<u>9.2 Algemene regels voor ondergronds bouwen</u>	<u>19</u>
<u>9.2.1 Ondergrondse bouwwerken</u>	<u>19</u>
<u>9.2.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden</u>	<u>19</u>
<u>9.2.3 Afwijken van de regels voor ondergronds bouwen</u>	<u>19</u>
<u>9.3 Algemene regels voor ondergeschikte bouwdelen</u>	<u>19</u>
<u>9.4 Algemene regels voor afstanden</u>	<u>20</u>
<u>9.4.1 Afstand voor watergangen</u>	<u>20</u>
<u>9.4.2 Afwijken van afstandregels</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 10 Algemene gebruiksregels</u>	<u>21</u>
<u>10.1 Verbod op gebruik van gronden</u>	<u>21</u>
<u>10.1.1 Strijdig gebruik van gronden</u>	<u>21</u>
<u>10.1.2 Uitzonderingen</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 11 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>22</u>
<u>11.1 Gebiedsaanduiding "Luchtvaartverkeerzone - Beperking aantrekken vogels"</u>	<u>22</u>
<u>11.2 Gebiedsaanduiding "Geluidzone - Industrie 50 dB"</u>	<u>22</u>
<u>11.2.1 Bouwregels</u>	<u>22</u>
<u>11.2.2 Afwijken van de bouwregels</u>	<u>22</u>
<u>11.3 Gebiedsaanduiding Ecologische Hoofdstructuur</u>	<u>22</u>
<u>11.3.1 Algemeen</u>	<u>22</u>
<u>11.3.2 Bouw en gebruiksregels</u>	<u>22</u>
<u>11.3.3 Afwijkingsbevoegdheid</u>	<u>23</u>
<u>11.3.4 Wijzigingsbevoegdheid</u>	<u>23</u>
<u>Artikel 12 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>24</u>
<u>12.1 Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten</u>	<u>24</u>
<u>12.2 Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken</u>	<u>24</u>
<u>Artikel 13 Algemene wijzigingsregels</u>	<u>25</u>
<u>Artikel 14 Algemene procedureregels</u>	<u>26</u>
<u>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 15 Overgangsrecht</u>	<u>28</u>
<u>15.1 Overgangsrecht bouwwerken</u>	<u>28</u>
<u>15.2 Overgangsrecht gebruik</u>	<u>28</u>
<u>Artikel 16 Slotregel</u>	<u>29</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 2e herziening bestemmingsplan Schinkelpolder- Mr. Jac. Takkade 21' met identificatienummer NL.IMRO.0358.01e-ow01 van de gemeente Aalsmeer.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Verdere begrippen zoals deze onderdeel uitmaken van de regels van het bestemmingsplan Schinkelpolder blijven ongewijzigd van toepassing op het plan.

Artikel 2

Toepassingsbereik regels

De regels van het bestemmingsplan 'Schinkelpolder', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 4 juli 2013, met identificatienummer NL.IMRO.0358.BPSchinkelpolder-VA02 blijven ongewijzigd van toepassing op het plan, tenzij in afwijking in dit bestemmingsplan anders geregeld. Voor de leesbaarheid van dit plan is tevens de inhoud van de voor deze herziening relevante artikelen uit bestemmingsplan 'Schinkelpolder' herhaald.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensief recreatief gebruik, in de vorm van wandelen, fietsen, vissen, paardrijden, natuur- en landschapsbeleving of andere niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(ss-ma 2)", een manegebedrijf in de categorie 2 met ondergeschikte dienstverlening en detailhandel;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "(bw)" een bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "(sr-pw)", een paardenweide alsmede agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding, zonder dat sprake is van een paardenhouderij of manegebedrijf;
- e. de daarbij behorende voorzieningen zoals verhardingen ten behoeve van het bedrijf, groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 algemeen

Op de gronden als bedoeld in [3.1](#) van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen en -bouwwerken;
- b. bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 bedrijfswoning en overige gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "(bw)" is de bestaande bedrijfswoning toegestaan met bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken, als aangegeven op de verbeelding, worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 7 respectievelijk 11 meter;
- d. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding "(ss-ma 2)" zijn uitsluitend gebouwen ten dienste van een manegebedrijf in de categorie 2 toegestaan met een maximum bebouwingspercentage van 80%, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding maatvoering het maximale bebouwde oppervlakte inclusief erf- en andere verhardingen niet meer dan 9750 m² mag bedragen, en aan de manege ondergeschikte dienstverlening en/of detailhandel met in totaal een maximum oppervlak van 50 m².

3.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige hekwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn of buiten het bouwvlak niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmatuur en lichtmasten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 12 meter, buiten het bouwvlak zijn geen verlichtingsarmaturen en lichtmasten toegestaan;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 meter binnen het bouwvlak en 1 meter buiten het bouwvlak;

- d. het bepaalde onder a. tot en met c. van dit artikellid is niet van toepassing op de bestaande bouwwerken.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de waterhuishouding;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
- f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. wonen, behoudens in de bestaande bedrijfswoning als bedoeld in onderdeel 3.1 sub c;
- b. het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning;
- c. zelfstandige kantoren;
- d. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel als bedoeld in onderdeel 3.1 sub b van dit artikel;
- e. horeca;
- f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- g. seksinrichtingen;
- h. permanente) buitenopslag van goederen en materialen

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting erfinrichtingsplan

- a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt tevens begrepen het gebruik ter plaatse van de aanduiding "(ss-ma 2) overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg cq. realisatie en/of instandhouding van de in hoofdstuk 6 van het in bijlage 1 van de toelichting opgenomen erfinrichtingsplan opgenomen beplantings- en andere maatregelen, teneinde te komen tot een goede inpassing van nieuwe bebouwing.
- b. Het bepaalde onder 3.4.2. onder a is niet van toepassing op reeds bestaande bebouwing c.q. bouwwerken zoals bedoeld in artikel 1.14 van bestemmingsplan Schinkelpolder.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

In het geval door de bouw van gebouwen en bouwwerken danwel het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden op een bouwperceel meer dan 500 m² extra verhard oppervlak zal ontstaan ten opzichte van de situatie bij vaststelling van dit plan, dan dient - voordat de overschrijding plaatsvindt - 15% van het totaal aan toename van verharding te worden gecompenseerd met open water dat in verbinding staat met oppervlaktewater in hetzelfde peilvak.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wegverkeer;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn.

4.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in 4.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarvoor gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt maximaal 10 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken die geen gebouwen zijn bedraagt 5 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de waterhuishouding;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
- f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 4.1 van dit artikel is binnen de bestemming "Verkeer" het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- a. het gemotoriseerde verkeer, fietsverkeer, en voetgangersverkeer;
- b. verkeerswegen en parkeerplaatsen voor autoverkeer;
- c. in- en uitritten;
- d. fietspaden, voetpaden en ruiterspaden;
- e. voorzieningen voor algemeen nut;
- f. kunstwerken;
- g. bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers, verkeersborden en straatverlichting;
- h. groenvoorzieningen voor de begrenzing van de wegen en de parkeerplaatsen, zoals bermen en taluds;
- i. ondergrondse en bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.1 van dit artikel voor de realisering van geluidwerende voorzieningen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuur in de vorm van water;
- b. de waterberging en waterhuishouding;
- c. groenvoorzieningen;
- d. langzaam verkeer op het water;
- e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

5.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in 5.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de waterhuishouding;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
- f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 5.1 van dit artikel is binnen de bestemming "Water" het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- a. natuur in de vorm van waterlopen en waterplassen;
- b. waterberging, wateraanvoer en waterafvoer als netwerk voor de waterhuishouding;
- c. oevers en groenvoorzieningen langs het water;
- d. de bij waterlopen en waterplassen behorende bouwwerken waaronder keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersvoorzieningen;
- g. langzaam verkeer te water.

5.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Water" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

5.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 van dit artikel zijn alleen toelaatbaar als door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in 5.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

5.5.4 Advies over omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid als bedoeld in 5.5.1 van dit artikel wint het bevoegd gezag advies in van het Hoogheemraadschap van Rijnland omtrent de vraag als bedoeld in 5.5.3 van dit artikel.

Artikel 6

Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 (WR-A2) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming prevaleert boven de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen ten behoeve van de dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de onder a. van dit artikel bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen kan, met in achtname van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 10.000 vierkante meter, waarbij geen graaf- of heikwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden het maaiveld plaatsvinden;
- d. het bepaalde onder c. van dit artikel is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken voor grotere en diepere maten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het hiervoor bepaalde in artikel 6.2 onder c. voor het bouwen groter dan 10.000 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat:

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

6.3.2 Verlenen van omgevingsvergunning voor bouwen

Indien uit het onder 6.3.1 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 voorschriften verbinden:

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

6.3.3 Advies over omgevingsvergunning

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 6.3.1 van dit artikel, wint het bevoegd gezag advies in bij de archeologische deskundige.

6.3.4 Bouwverbod

Indien uit het in 6.3.1 van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, zonder dat het mogelijk is om deze door de in 6.3.2 van dit artikel genoemde voorschriften veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 7

Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering (WS-WK) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken. Deze bestemming prevaleert boven de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen ten behoeve van de dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die nodig zijn voor het behoud of het onderhoud van de waterkering, waaronder keermuren, bruggen, duikers, bakens en lichten;
- b. de bouwhoogte van de onder a. van dit artikel bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen kan, met in achtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.2.2 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdeel 7.2.1. van dit artikel voor het bouwen op de andere voor deze gronden geldende bestemmingen. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen dient er een watervergunning te zijn verleend door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor het houden van paarden

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9

Algemene bouwregels

9.1 Algemene regels ten aanzien van maatvoeringen

9.1.1 Bestaande maten

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die meer bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die minder bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. Het bepaalde onder a. en b. van deze planregels is uitsluitend van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. Voorts is in geval van herbouw het bepaalde onder a. en b. van dit artikel slechts van toepassing indien de herbouw geschiedt op dezelfde plaats en de afwijking van de bestemmingsregels niet wordt vergroot.

9.2 Algemene regels voor ondergronds bouwen

9.2.1 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse werken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- c. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

9.2.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.2.3 Afwijken van de regels voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1. van dit artikel voor:

- a. het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse diepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat:
- b. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.
- d. het bouwen buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg ten minste 3 meter bedraagt.

9.3 Algemene regels voor ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals;

- a. plinten, pilasters, kozijnen, standplaatsen voor hemelwater, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en liftschachten;
- b. gevel- en kroonlijsten, luifels, uitgebouwde bijbehorende bouwwerken, balkons en overstekende daken;
- c. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water-rioolstoffen;
- d. hijsinrichtingen,

buiten beschouwing gelaten, voor zover de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

9.4 Algemene regels voor afstanden

9.4.1 Afstand voor watergangen

Onverminderd het bepaalde in de bestemmingsregels dient de afstand tussen gebouwen en andere bouwwerken enerzijds en de boveninsteek van een watergang ten minste 4 meter te bedragen.

9.4.2 Afwijken van afstandregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4.1 van dit artikel, teneinde de voorgeschreven afstandmaat tot de watergang te verkleinen indien dit noodzakelijk is, mits vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 10

Algemene gebruiksregels

10.1 Verbod op gebruik van gronden

10.1.1 Strijdig gebruik van gronden

Het is verboden de in de artikelen [3](#) tot en met [7](#) van deze planregels bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving. Onder het strijdig gebruik valt in ieder geval het parkeren, behoudens ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie.

10.1.2 Uitzonderingen

Het in artikel 10.1.1. genoemde verbod geldt niet voor:

- a. kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een gemeentelijke verordening vergunning of ontheffing is vereist, en deze is verleend.
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en/of de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 3. hoogspanningsleidingen;
 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en/of een lengte van 10 kilometer of meer.

Artikel 11

Algemene aanduidingsregels

11.1 Gebiedsaanduiding "Luchtvaartverkeerzone - Beperking aantrekken vogels"

- a. Op de gronden die zijn aangewezen als gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - Beperking aantrekken vogels' is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:
 - 1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
 - 2. viskwekerijen met extramurale bassins;
 - 3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
 - 4. natuurreservaten en vogelreservaten;
 - 5. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.
- b. In afwijking van lid a is dit grondgebruik of deze bestemming toegestaan voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op de datum van inwerkingtreding van dit plan.
- c. In afwijking van lid a is dit grondgebruik of deze bestemming eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart;
- d. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in dit artikel en de overige regels die ter plaatse gelden, prevaleert de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - Beperking aantrekken vogels'.

11.2 Gebiedsaanduiding "Geluidzone - Industrie 50 dB"

11.2.1 Bouwregels

Op de gronden met de gebiedsaanduiding "Geluidzone - Industrie 50 dB" geldt, dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai afkomstig van het industriegebied Schiphol-Oost.

11.2.2 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan geluidbelasting op de gevel, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 11.2.1. van dit artikel, en worden toegestaan dat nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

11.3 Gebiedsaanduiding Ecologische Hoofdstructuur

11.3.1 Algemeen

Op de gronden met de gebiedsaanduiding "Ecologische hoofdstructuur" worden de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in stand gehouden met het uiteindelijke doel deze om te zetten naar een natuurfunctie door rekening te houden met de actuele natuurwaarden en verder met de provinciale ruimtelijke kwaliteitseisen.

11.3.2 Bouw en gebruiksregels

De omzetting van de gronden met de gebiedsaanduiding "EHS" naar de toekomstige natuurfunctie mag niet onomkeerbaar worden belemmerd en de ecologische hoofdstructuur mag niet significant worden aangetast.

11.3.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 11.3.2, mits vooraf ontheffing wordt verleend door Gedeputeerde Staten.

11.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de onderliggende bestemming(en) te wijzigen in de bestemming "Natuur", de gebiedsaanduiding "EHS" te laten vervallen en artikel 7 uit het moederplan ' Schinkelpolder' van overeenkomstige toepassing te verklaren, op het moment dat:

- a. de gronden zijn verworven of ontpacht ten behoeve van het realiseren van de natuurfunctie;
- b. een overeenkomst voor particulier natuurbeheer is gesloten; of
- c. gedeputeerde staten besluiten dat zij provinciale staten zullen verzoeken om het besluit tot het verzoek tot onteigening aan de Kroon, als bedoeld in artikel 78 van de Onteigeningswet, te nemen en dat ter voorbereiding van dit besluit van provinciale staten, gedeputeerde staten een kopie van het besluit van gedeputeerde staten aan burgemeester en wethouders zenden met het verzoek over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan.

Artikel 12

Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor afwijkingen van voorgeschreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%.

12.2 Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor:

- a. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals bewaarplaatsen voor huisvuilcontainers, gasdrukregelstations, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, wachthuisjes en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 20 vierkante meter bedragen;
- b. het bouwen van geluidwerende voorzieningen, vrijstaande muren, riooloverstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, zonnecollectoren, en informatie- en reclameborden;
- c. het plaatsen van bouwwerken die geen gebouwen zijn ten behoeve van zend-, ontvangst- en of sirenemasten op elk gebouw, met in achtneming van de hoogtebeperkingen die gelden ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit;
- d. overschrijdingen van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3 meter;
- e. het bepaalde onder a. tot en met d. van dit artikel is slechts van toepassing indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, zoals bepaald in dit bestemmingsplan, van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen regels van de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na vaststelling het plan worden gewijzigd.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het voorgenomen besluit bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen over het ontwerpbesluit.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15

Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- c. 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.
- d. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%.
- e. Het bepaalde onder a. van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., 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.
- d. Het bepaalde onder a. van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "'2e herziening bestemmingsplan Schinkelpolder - Mr. Jac. Takkade 21'.

