

regels

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 1 begrippen</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 wijze van meten</u>	<u>10</u>
<u>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 3 Verkeer</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 4 Wonen - Woonzorg</u>	<u>14</u>
<u>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 5 anti-dubbeltelregel</u>	<u>19</u>
<u>Artikel 6 algemene bouwregels</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 7 algemene gebruiksregels</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 8 algemene afwijkingsregels</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 9 Algemene procedureregels</u>	<u>23</u>
<u>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	<u>25</u>
<u>Artikel 10 overgangsrecht</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 11 slotregel</u>	<u>28</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 1e herziening Stommeer - Zuiderkerk van de gemeente gemeente Aalsmeer.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.07G-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 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.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de wel of niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.6 Automatenhal

Iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.

1.7 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 Bestaande bebouwing

Bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel bebouwing zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning.

1.9 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 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.

1.12 Bijgebouw

Bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij het hoofdgebouw behorend, niet voor bewoning bestemd bouwwerk, welke wat betreft afmetingen en functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.13 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.

1.14 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, niet zijnde een bijzondere bouwlaag.

1.16 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.18 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.19 Bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.20 Bruto vloeroppervlakte b.v.o.

de som van de binnen de gevels gelegen vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuisen, gangen, liften, toiletten e.d., met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

1.21 Dak

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.22 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die goederen kopen voor verbruik, gebruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een supermarkt en/of het bedrijfsmatig te koop aanbieden uitsluitend via internet.

1.23 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;

1.24 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.25 Erfafscheiding

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

1.26 Geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.27 Geluidgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.28 Geluidreducerende maatregelen

fysieke en niet-fysieke maatregelen gericht op het reduceren van de geluidsbelasting vanwege industrie-, bedrijfs- of wegverkeerslawaaï op geluidsgevoelige objecten, of maatregelen die daar niet specifiek op gericht zijn doch wel tevens een geluidsreducerende 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;

1.29 Geluidwerende voorzieningen

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.30 Hogere grenswaarde

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.31 Gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak.

1.32 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waarbij de volgende categorieën van horeca worden onderscheiden:

- a. restaurant: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- b. café-restaurant: een horecabedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waarbij, afhankelijk van het tijdstip van de dag, tevens de gelegenheid tot het nuttigen van een maaltijd wordt geboden.

1.34 Hoofdgebouw

Eén of meerdere gebouwen, welke door hun functie, constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw(en) in een bouwvlak zijn aan te merken, exclusief eventuele aan- en uitbouwen.

1.35 Maaiveld

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht;

1.36 Huishouden

één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een woning of een recreatiewoning de daar aanwezige essentiële woonvoorzieningen deelt;

1.37 Kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen.

1.38 Kap

Een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven en welke uit ten minste twee elkaar snijdende, hellende vlakken bestaat.

1.39 Nutsvoorzieningen

Gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.

1.40 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde maximum bouwhoogte en/of goothoogte.

1.41 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, paden voor langzaam verkeer, parken, plantsoenen en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is.

1.42 Ondergronds bouwen

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

1.43 Peil

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.44 Reclame object

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

1.45 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;

1.46 Prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.47 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.

Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera;

1.48 Recreatief medegebruik

vormen van recreatie waarbij gronden met een niet recreatieve bestemming mede gebruikt worden voor recreatieve activiteiten;

1.49 Recreatief verblijf

het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarmee in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning;

1.50 Recreatieve bewoning

De bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.51 Recreatiewoning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar de aard en inrichting is bestemd voor recreatieve bewoning daaronder niet begrepen trekkershutten;

1.52 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;

1.53 Sociale en medische dienstverlening

Het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, persoonlijke verzorging, sociaal-cultureel, dagbesteding, welzijn, woonzorg, religie, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen.

1.54 Sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in [artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag](#);

1.55 Seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel.

1.56 Souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 2,0 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

1.57 Vestiging

Een (deel van een) gebouw waarin één (dienstverlenend) bedrijf, horecagelegenheid, kantoor, maatschappelijke (dienstverlenende) voorziening of winkel is gehuisvest.

1.58 Verdieping

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.59 Voorgevelrooilijn

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

1.60 Voorgevel

De naar het openbaar toegankelijk gebied toegekeerde gevel van een hoofdgebouw, waarop het betrokken gebouw is georiënteerd.

1.61 Voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.62 Vrij beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.63 Waterberging

de tijdelijke opslag van een overmaat aan (oppervlakte) water in (oppervlakte) watersystemen. Waterberging kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

∅ natuurlijke overstroming (water dat buiten de beekbedding treedt zonder dat hier speciale voorzieningen zijn aangelegd);

∅ gestuurde overstroming (retentie) (water dat buiten de beekbedding treedt en waarvoor voorzieningen zijn aangebracht zodat dit met vooraf bepaalde frequentie wordt toegepast in gebieden die hiervoor zijn ingericht);

∅ noodoverloopgebieden (gebieden die met een zeer lage frequentie worden ingezet in geval van noodsituaties);

1.64 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.65 Weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.66 Wet

de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan;

1.67 Woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.68 Woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.69 Zorgwoning

Een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 Bebouwingspercentage

Het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.3 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, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 Breedte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren van het hoofdgebouw, gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

2.5 Bruto vloeroppervlak:

De som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, waarbij balkons, loggia's, erkers en galerijen niet worden meegeteld bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak.

2.6 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 Ondergrondse diepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 Dakhelling

De hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

2.10 Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.11 Verticale diepte

De diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.12 Horizontale diepte

De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. in- en uitritten;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bruggen;
- g. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

met daaraan ondergeschikt:

- k. straatmeubilair.

3.2 bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet bedragen dan 5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 4 Wonen - Woonzorg

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonzorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van woondoeleinden en zorgdoeleinden in de vorm van medische en sociale zorg;
- b. maatschappelijke dienstverlening in de vorm van welzijn, woonzorg en gezondheidszorg;

met daaraan ondergeschikt:

- c. horecavoorzieningen;
- d. detailhandel;
- e. sportvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- f. parkeervoorzieningen;
- g. bergingen;
- h. fietsenstallingen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. paden en wegen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. water en waterpartijen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. als gebouwen mogen uitsluitend woningen, zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen worden gebouwd;
- c. het aantal (zorg)woningen binnen het bouwvlak dient maximaal 55 te bedragen;
- d. het aantal (zorg)woningen in de sociale sector dient minimaal 28 te bedragen;
- e. de maximum goothoogte en bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' mag de maatvoering zoals goot- en bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en nokrichting niet worden veranderd.

4.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken, voor zover deze zijn gelegen onder het maaiveld, mogen gesitueerd worden binnen het bouwvlak tot een maximaal bebouwingspercentage van 100%;
- b. ondergrondse bouwwerken, voor zover deze gedeeltelijk zijn gelegen boven het maaiveld, mogen enkel gesitueerd worden onder het hoofdgebouw;

- c. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
- d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
 - 2. 3 meter voor het overige.
- b. erf- en perceelsafscheidings bij woningen in een voorerfgebied, dat ontstaat na het onherroepelijke worden van een omgevingsvergunning voor een hoofdgebouw, mogen niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- c. erf- en perceelsafscheidings in achtererfgebied, dat ontstaat na het onherroepelijke worden van een omgevingsvergunning voor een hoofdgebouw, mogen niet meer dan 2,00 meter bedragen.

4.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

4.3.1 parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan slechts worden verleend indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de vigerende Nota Parkeernormen Aalsmeer.

4.3.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

4.3.3 Afwijken van de regels

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 4.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of:
- b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

4.4 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;

- b. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inpassing;
- c. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.5 specifieke gebruiksregels

4.5.1 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 of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.6.1 Sloopverbod

Het is verboden binnen de bouwaanduiding 'karakteristiek' (ka) aanwezige gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen.

4.6.2 Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien:

- a. niet is aangetoond dat de bouwkundige staat van de bouwwerken gevaar opleverd voor de directe leefomgeving;
- b. er geen omgevingsvergunning is verleend ten behoeve ter plaatse geprojecteerde nieuwbouw,

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 anti-dubbeltelregel

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 6 algemene bouwregels

6.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings-, bouwgrenzen en/of hoogtematen te overschrijden:

- a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, entrees van parkeergarages, luifels, stoepen, stoeptreden, reclameuitingen, vrijhangende balkons (al dan niet ondersteund door kolommen) bij woongebouwen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2.50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeer en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
- b. vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels en reclameuitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 m boven een ander deel van de weg;
- c. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

6.2 Algemene regels ten aanzien van maatvoeringen

Ten aanzien van de maatvoering van bestaande bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de bestaande bebouwing die afwijkt van wat in de bestemmingsregels is voorgeschreven mag worden gehandhaafd en in zijn geheel worden vernieuwd, maar de afwijking van de bestemmingsregels mag niet worden vergroot;
- b. het bepaalde onder a. van dit sublid is uitsluitend van toepassing op bebouwing die is gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- c. voorts is in geval van herbouw het bepaalde onder a. van dit sublid slechts van toepassing indien de herbouw geschiedt op dezelfde plaats.

6.3 Algemene regels voor ondergronds bouwen

6.3.1 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de planverbeelding, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse werken bedraagt maximaal 3 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 uitsluitend mede in aanmerking genomen als deze zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

Artikel 7

algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen gebruiksverbod

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

7.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in [7.1](#) wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. inrichtingen en bedrijven als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- c. 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;
- d. 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.
- e. het opslaan en verwerken van extramurale afvalstoffen met opslag of verwerking;
- f. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- respectievelijk straatprostitutie en prostitutiebedrijven;
- g. het aanleggen van ligplaatsen voor een woonschip, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig, pleziervaartuig en/of stationerend vaartuig.

Artikel 8 algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan. Dit is niet van toepassing bij toegelaten binnenplanse afwijkingen;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot 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, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;

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 plaatste.

Artikel 9

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 een zienswijze indienen over het ontwerpbesluit.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 overgangsrecht

10.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

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

10.2 Afwijken

Het college van Burgemeester en Wethouders kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid [10.1](#) met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid [10.1](#) 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.

10.4 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.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [10.4](#), 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.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid [10.4](#), 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.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid [10.4](#) 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 11 slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 1e herziening Stommeer - Zuiderkerk.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 5 juli 2018

De griffier, de voorzitter,

