

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Verkeer	12
Artikel 5 Woongebied 1	13
Artikel 6 Woongebied 2	16
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	19
Artikel 7 Anti-dubbelregel	20
Artikel 8 Algemene bouwregels	21
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 11 Algemene procedureregels	24
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	25
Artikel 12 Overgangsrecht	26
Artikel 13 Slotregel	27

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Herziening Hornmeer - VVA terrein" van de gemeente Aalsmeer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.08D-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan- en uitbouw:

bijbehorend bouwwerk, zijnde een direct aan de gevel van het hoofdgebouw bestemde uitbreiding van de eerste bouwlaag;

1.4 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 bijgebouwen 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-huis-verbonden beroep:

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

1.6 aanduiding:

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

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 beroeps- c.q. bedrijfspvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden(dienstverlenend) bedrijf inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

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 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;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, niet zijnde een kelder, souterrain en kap;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

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 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.20 dakkapel:

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

1.21 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.22 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;

1.23 erfafscheiding:

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

1.24 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. De uitbouw dient uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm te zijn;

1.25 gebouw:

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

1.26 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.27 grondgebonden woning

een met de grond verbonden woning met een zelfstandige ontsluiting op de begane grond, niet zijnde een gestapelde woning;

1.28 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 belangrijkste is, exclusief eventuele aan- en uitbouwen;

1.29 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;

1.30 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;

1.31 maaiveld:

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

1.32 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;

1.33 ondergronds bouwen:

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

1.34 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;

1.35 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.36 peil:

- a. 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;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.37 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.38 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,

ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.39 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;

1.40 sociale huurwoning

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

1.41 sociale koopwoning

koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 voorgevel:

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

1.45 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;

1.46 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;

1.47 waterkering:

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

1.48 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;

1.49 Wet:

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

1.50 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding en daardoor is aan te merken als wooneenheid, niet zijnde een bijzondere woonvorm, dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast de huishouding dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

1.51 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:

2.1 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.2 bebouwingspercentage:

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

2.3 bouwdiepte van een gebouw

vanaf de buitenwerkse voorgevelvlak tot de buitenwerkse achtergevelvlak van het desbetreffende hoofdgebouw;

2.4 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;

2.5 breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren van het hoofdgebouw, gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan;

2.6 bruto vloeroppervlak

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

2.7 dakhelling:

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

2.8 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil (maaiveld) tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.9 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.10 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;

2.11 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voorzover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijgebouwen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. fiets- en voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water, waterlopen en waterpartijen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bruggen;

met de daarbij behorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;
- c. 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 wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- d. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

Artikel 4 Verkeer

4.1 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.

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 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 meer bedragen dan 5 meter.

4.3 specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het in gebruik nemen en gebruik van gronden en bouwwerken als niet aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - 1. de watercompensatie bedraagt tenminste 15% van het te verhardende oppervlak;
 - 2. watercompensatie vindt plaats in hetzelfde peilgebied als de verharding;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 5 Woongebied 1

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. wegen, straten en paden;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijde;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- j. infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- k. straatmeubilair.

5.2 bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend gestapelde woningen in de sociale huursector worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag maximaal 56 bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

5.2.2 Aan-, uit-, en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een achtererfgebied bij woningen dat ontstaat na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor het hoofdgebouw mag bebouwd worden in overeenstemming met de regels voor vergunningvrij bouwen;
- b. een voorerfgebied bij woningen dat ontstaat na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor een hoofdgebouw mag niet worden bebouwd met aan-, uit- en bijgebouwen, behoudens een erker in één bouwlaag in overeenstemming met 5.2.3.

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 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
- d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

5.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

5.2.5 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 onherroepelijk 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 onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor een hoofdgebouw, mogen niet meer dan 2,00 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bouwhoogte van hoofdgebouwen

Indien parkeren plaatsvindt onder het hoofdgebouw in de vorm van een halfverdiepte parkeerkelder, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de maximale bouwhoogte zoals bepaald in artikel 5.2.1 sub d. met dien verstande dat de overschrijding van de bouwhoogte ter plaatse van deze kelder niet meer bedraagt dan 2,00 meter.

5.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met een omgevingsvergunning voor de realisatie van een hoofdgebouw kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.5 sub b. voor het bouwen van erf- en perceelsafscheidings tot een hoogte van maximaal 2,00 meter mits deze integraal zijn mee ontworpen met het hoofdgebouw.

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

5.4.1 Parkeernorm

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

5.4.2 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 wordt gehouden met dubbelgebruik

en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen burgemeester en wethouders in afwijking van het bepaalde in 5.4.1 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 gemoed.

5.4.3 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.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 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 in gebruik nemen en gebruik van gronden en bouwwerken als niet aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 1. de watercompensatie bedraagt tenminste 15% van het te verhardende oppervlak;
 2. watercompensatie vindt plaats in hetzelfde peilgebied als de verharding;
- b. 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-verbonden beroep of bedrijf;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 6

Woongebied 2

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. wegen, straten en paden;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijde;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- j. infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- k. straatmeubilair.

6.2 bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen in de sociale koopsector worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag maximaal 24 bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- e. de woningen dienen te worden voorzien van een kap;
- f. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
 2. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 4. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 5. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

6.2.2 Aan-, uit-, en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een achtererfgebied bij woningen dat ontstaat na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor het hoofdgebouw mag bebouwd worden in overeenstemming met de regels voor vergunningvrij bouwen;
- b. een voorerfgebied bij woningen dat ontstaat na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor een hoofdgebouw mag niet worden bebouwd met aan-, uit- en bijgebouwen, behoudens een erker in één bouwlaag in overeenstemming met 6.2.3.

6.2.3 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 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
- d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

6.2.4 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 alleen worden gesitueerd 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.

6.2.5 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met een omgevingsvergunning voor de realisatie van een hoofdgebouw kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.5 sub b. voor het bouwen van erf- en perceelsafscheidings tot een hoogte van maximaal 2,00 meter, mits deze integraal zijn mee ontworpen met het hoofdgebouw.

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

6.4.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan slechts worden verleend, indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende Nota Parkeernormen.

6.4.2 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 6.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

- I. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
- II. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoed.

6.4.3 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.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 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 in gebruik nemen en gebruik van gronden en bouwwerken als niet aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 1. de watercompensatie bedraagt tenminste 15% van het te verhardende oppervlak;
 2. watercompensatie vindt plaats in hetzelfde peilgebied als de verharding;
- b. 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-verbonden beroep of bedrijf;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 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:
 - I. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
 - II. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 9

Algemene aanduidingsregels

9.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-LIB art 2.2.1 nr. 4' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het vliegverkeer van en naar Schiphol.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone LIB art 2.2.1 nr. 4' de volgende regel: een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een nieuw gebouw, mag slechts worden gebouwd indien voor het desbetreffende bouwplan een verklaring van geen bezwaar is verleend zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

9.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone – LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 1, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

9.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2a

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone – LIB artikel 2.2.2a, zoals aangegeven in bijlage 2, gelden beperkingen met betrekking tot mogelijke verstoring voor radar, gesteld in artikel 2.2.2a van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

9.4 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 worden toegestaan 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 worden toegestaan 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 worden toegestaan 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:

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

Artikel 11 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 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van het eerste voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1 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.

12.4 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.

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

