

Nota van wijzigingen “Herziening Ouderkerk aan de Amstel”

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Herziening Ouderkerk aan de Amstel’, is op 6 oktober 2020 door het college van B&W vrij gegeven voor ter inzagelegging. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan:

- De regeling voor het mogelijk maken van steiger is aangepast. Daarmee zijn er geen nieuwe steigers meer mogelijk, daar waar het water grenst aan openbaar gebied (bestemming verkeer en groen).
- De 150kV hoogspanningsverbinding is op verzoek van TenneT in zowel de regels als op de verbeelding opgenomen.

Aanvullend zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd die met name te maken hebben met:

- Het juist verwerken van de uitspraak van de Raad van State van 26 april 2017. Dat is de reden dat het vast te stellen bestemmingsplan ook de bestemming ‘tuin-2’ integraal is opgenomen.
- Het niet mogelijk maken van woningsplitsing. Sinds 2020 is in de huisvestingsverordening opgenomen dat voor het splitsen van een woning een vergunning nodig is. Het bestemmingsplan voor Ouderkerk aan de Amstel (uit 2013) maakt algemeen woningsplitsing mogelijk. Met deze herziening is geregeld dat woningsplitsing alleen mogelijk is met een afwijkingsbevoegdheid, zodat per geval een goede afweging gemaakt kan worden.
- De definitie van ‘huishouden’ is aangepast.
- De regeling voor het mogelijk maken van een bed&breakfast is aangepast: deze zijn uitsluitend met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk in het vast te stellen bestemmingsplan.
- De voorrangregeling die in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 11 was opgenomen, is verplaatst naar artikel 2 (reikwijdte en toepassing). Dat is een logischer plek.

Alle doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in de hierna volgende, vast te stellen, regels geel gearceerd. Daarbij wordt opgemerkt dat in de nieuw toegevoegde bestemming ‘tuin- 2’ alleen de doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geel zijn gearceerd.

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Reikwijdte en toepassing	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	6
Artikel 3	Centrum	6
Artikel 4	Groen	8
Artikel 5	Maatschappelijk	8
Artikel 6	Tuin - 1	8
Artikel 7	Tuin - 2	10
Artikel 8	Water	11
Artikel 9	Wonen	14
Artikel 10	Leiding - Hoogspanning	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 13	Overgangsrecht	23
Artikel 14	Slotregel	23

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Herziening Ouderkerk aan de Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPHerOuderkerk-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels.

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 Achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.6 Bedrijfsmatige kamerverhuur

Het bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

1.7 Bestaand

Bebouwing of gebruik dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd en/of gebruikt krachtens een omgevingsvergunning, waarbij in het kader van bouwen de omgevingsvergunningsaanvraag voor dat tijdstip is ingediend.

1.8 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 Bijzondere woonvormen

- a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
- b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.11 Bijzondere woonvorm met zorg

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding).

1.12 Huishouden

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen worden daaronder niet begrepen.

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn, cumulatief maar niet uitputtend:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- als sprake is van een eigen kamer, is tegelijk sprake van gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.13 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.14 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden; of
- b. één huishouden én maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, voor zover deze personen niet in een zelfstandige woonruimte gehuisvest zijn.

1.15 Woningsplitsing

Het verbouwen van een woning tot twee of meer woningen, dan wel het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.16 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en welke kan worden bewoond zonder dat de bewoner(s) afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2 Reikwijdte en toepassing

2.1 Algemene van toepassing verklaring

Onderhavig bestemmingsplan 'Herziening Ouderkerk aan de Amstel' van de gemeente Ouder-Amstel heeft betrekking op alle door de gemeenteraad eerder vastgestelde bestemmingsplannen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - herziening regels', met dien verstande dat:

- a. de verbeelding en de regels zijn aangevuld en aangepast, zoals vervat in dit plan;
- b. de regels en verbeelding van de in de aanhef bedoelde bestemmingsplannen voor het overige onverkort van toepassing blijven, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald;
- c. in geval van strijdigheid tussen het bepaalde in onderhavig bestemmingsplan 'Herziening Ouderkerk aan de Amstel' en de in de aanhef bedoelde bestemmingsplannen, prevaleert het bepaalde in onderhavig plan.

2.2 Van toepassing verklaring begrippen

De in artikel 1.3 tot en met 1.15 opgenomen begrippen worden op alle onderliggende plannen als bedoeld in artikel 2.1 van toepassing verklaard. Voor zover een begrip reeds in een onderliggend plan voorkomt, wordt dit bij strijdigheid vervangen door de begripsbepaling in dit plan.

2.3 Voorrangsregeling

- a. Op de gronden in dit plan zijn van overeenkomstige toepassing:
 1. het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel', zoals vastgesteld op 11 oktober 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel;
 2. het bestemmingsplan 'Evenemententerreinen, terrassen e.a.', zoals vastgesteld op 31 januari 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0437.PBPEvenementen-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel;
- b. In geval van strijd tussen het bepaalde in de in de lid onder a genoemde bestemmingsplannen en de bepalingen in dit plan, prevaleert het bepaalde in de in de lid onder a genoemde bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

De bestemming 'Centrum' zoals opgenomen in artikel 5 van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel bij besluit van 20 juni 2013 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.Ouderkerk-VA01 wordt als volgt gewijzigd:

1. Artikel 5.2.1 wordt aangevuld met een nieuw sub e., dat als volgt komt te luiden
e. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

2. Er wordt een nieuw lid 5.4 Specifieke gebruiksregels toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen woningsplitsing.

3. Artikel 5.5 (na henummering) wordt aangevuld met vier nieuwe leden 5.5.2, 5.5.3 en 5.5.4 en 5.5.5 welke als volgt komen te luiden:

5.5.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij niet meer dan 65 m² voor de bed & breakfast wordt gebruikt;
- b. in de omgeving van het gebouw geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk plaatsvindt;
- c. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van het perceel en de omgeving.

5.5.3 Kamergewijze verhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en kamergewijze verhuur aan méér dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, danwel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;
- b. de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m² per persoon te zijn;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;

- g. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, waarbij in ieder geval dient te worden getoetst of de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van risicobronnen gelegen is en zo ja, een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt ten aanzien van ten minste de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid;
- h. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;
- i. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

5.5.4 Bijzondere woonvormen met zorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en bijzondere woonvormen met zorg toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een doelgroep met een aantoonbare zorgbehoefte;
- b. de gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m²;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, waarbij in ieder geval dient te worden getoetst of de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van risicobronnen gelegen is en zo ja, een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt ten aanzien van ten minste de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

5.5.5 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1 en woningsplitsing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningsplitsing leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- b. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- c. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. aangetoond is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:
 1. het groepsrisico dient te worden berekend; en
 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' zoals opgenomen in artikel 7 van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel bij besluit van 20 juni 2013 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.Ouderkerk-VA01 wordt aangevuld met een nieuw lid, dat als volgt luidt:

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 Wijziging naar 'Tuin - 1' of 'Tuin - 2'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Tuin - 1' of 'Tuin - 2' onder de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is in overeenstemming met het 'Nieuw snippergroenbeleid gemeente Ouder-Amstel', dan wel daarop volgend beleid;
- b. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- c. de wijziging leidt niet tot onevenredige belemmeringen in de verkeersafwikkeling en/of de parkeersituatie in de omgeving;
- d. de gronden grenzen aan een bestaand bouwperceel, waarbij de bestemming 'Tuin - 1' of 'Tuin - 2' wordt opgenomen overeenkomstig de op de aangrenzende gronden geldende bestemming.

Artikel 5 Maatschappelijk

De regels van de bestemming 'Maatschappelijk' zoals opgenomen in artikel 9 van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel', vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel bij besluit van 20 juni 2013 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.Ouderkerk-VA01, zijn overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat de verbeelding is aangepast zoals vervat in dit plan.

Artikel 6 Tuin - 1

De bestemming 'Tuin - 1' zoals opgenomen in de in Artikel 2, aanhef, bedoelde bestemmingsplannen komt als volgt te luiden.

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitbouwen aan het hoofdgebouw in de vorm van entrees en erkers zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
 2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 4. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

5. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal 30 cm boven de eerste verdiepingvloer mag bedragen.
- b. bijbehorende bouwwerken **in het achtererfgebied** zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6,5 m², dan wel de bestaande oppervlakte;
 - c. **bestaande bijbehorende bouwwerken die ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' legaal aanwezig waren en niet voldoen aan het bepaalde onder a of b, met dien verstande dat:**
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
 3. herbouw en aanpassing toegestaan is, mits de maatvoering zoals beschreven in sub 1 en 2 niet overschreden wordt.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

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.

Artikel 7 Tuin - 2

De bestemming 'Tuin - 2' zoals opgenomen in de in Artikel 2, aanhef, bedoelde bestemmingsplannen komt als volgt te luiden.

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitbouwen aan het hoofdgebouw in de vorm van entrees en erkers zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
 2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 4. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal 30 cm boven de eerste verdiepingvloer mag bedragen.
- b. bijbehorende bouwwerken **in het achtererfgebied** zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6,5 m², dan wel de bestaande oppervlakte;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a en b gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, waarbij de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel maximaal 40% van het bouwperceel mag bedragen;
 2. de breedte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 60% van de voorgevelbreedte van de woning bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. **bestaande bijbehorende bouwwerken die ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' legaal aanwezig waren en niet voldoen aan het bepaalde onder a, b of c, met dien verstande dat:**
 1. **de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;**
 2. **de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;**
 3. **herbouw en aanpassing toegestaan is, mits de maatvoering zoals beschreven in sub 1 en 2 niet overschreden wordt.**

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.

- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- d. In afwijking van het bepaalde in sub a en c, mag de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' niet meer dan 4 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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.

Artikel 8 Water

De bestemming 'Water' zoals opgenomen in de in Artikel 2, aanhef, bedoelde bestemmingsplannen komt als volgt te luiden.

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. infiltratievoorzieningen;
- g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- h. een aanlegsteiger, uitsluitend:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';
 2. daar waar de bestemming 'Water' grenst aan de bestemming 'Wonen', 'Tuin - 1' of 'Tuin - 2' in overleg met de waterbeheerder en uitsluitend mits de betreffende woning met de voorgevel danwel achtertuin is georiënteerd op de bestemming 'Water' en uitsluitend direct in lijn met het bouwperceel;
 3. ~~daar waar de bestemming 'Water' wordt gescheiden van de bestemming 'Wonen' of 'Tuin - 2' door de bestemming 'Verkeer' en grenst aan de bestemming 'Verkeer', in overleg met de waterbeheerder en uitsluitend direct tegenover het bouwperceel.~~

- i. ter plaatse van de aanduiding 'brug', tevens voor een brug;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven', tevens voor een jachthaven/aanleghaven.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' mag de bouwhoogte van de brug niet meer bedragen dan 6 meter, gemeten vanaf het waterpeil.
- c. Voor het bouwen van een steiger gelden de volgende regels:
 - 1. de lengte, gemeten langs de oeverlijn, mag niet meer bedragen dan de perceelbreedte van het bouwperceel van de woning tot een maximum van 6 meter;
 - 2. de breedte, gemeten haaks op de oever, mag niet meer bedragen dan 20% van de slootbreedte tot een maximum van 1,2 meter;
 - 3. in afwijking van het bepaalde in sub 1 en 2 mag de oppervlakte van de aanlegsteiger ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' niet meer bedragen dan het aanduidingsvlak en is tevens een terras toegestaan;
 - 4. de hoogte mag niet meer bedragen dan 1 meter, gemeten vanaf het waterpeil.
- d. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter, gemeten vanaf het waterpeil.

8.2.2 Keur

In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.2.1 geldt dat geen watervergunning krachtens artikel 3.1, lid 2, sub i van de Keur is vereist voor het maken, hebben, wijzigen en verwijderen van steigers en afmeerpalen in wateren binnen stedelijk gebied, voor zover de steiger:

- a. minder dan 1,2 meter uit de waterkant steekt; en
- b. niet geheel of gedeeltelijk in de middenstrook, het stromingsprofiel, de vaarstrook en een rode of groene oeverzone ligt; en
- c. niet op meer palen rust dan nodig is om de constructie te dragen; en
- d. de onderlinge afstand tussen de palen en de afstand tot een ander werk minimaal 3 meter is; en
- e. het water vrij onder de steiger door kan stromen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegplaats voor woonschepen en/of recreatieschepen en het gebruiken of laten gebruiken als jachthaven, met uitzondering van de aanlegsteiger voor recreatievaartuigen die op de verbeelding zijn aangegeven;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van een steiger met de daarbij behorende gronden voor meer dan één ligplaats of aanlegplaats voor pleziervaartuigen per bouwperceel;
- c. het gebruik als opslag-, stort- of bergplaats van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en noodzakelijk is voor het normale onderhoud van de gronden.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 sub h voor het gebruik ten behoeve van een aanlegsteiger, daar waar de bestemming 'Water' grenst aan de bestemming 'Groen', mits:

- a. de breedte van het bestemmingsvlak 'Groen' ter plaatse van de aanlegsteiger maximaal 10 meter bedraagt;
- b. de bestemming 'Groen' gelegen is tussen de bestemming 'Water' en de bestemming(en) 'Wonen' en/of 'Tuin – 2' en/of 'Verkeer';
- c. de aanlegsteiger in het verlengde van het bouwperceel wordt gerealiseerd;
- d. de aanlegsteiger geen onevenredige afbreuk doet aan de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving;
- e. overleg met de waterbeheerder is gepleegd alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

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

8.5.1 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 aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

8.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

8.5.3 Toelaatbaarheid

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning, mits de door de in 8.5.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, de cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet worden of niet kunnen worden verkleind.

Artikel 9 Wonen

De bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in de in Artikel 2, aanhef, bedoelde bestemmingsplannen komt als volgt te luiden.

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
~~bed & breakfast;~~
- b. mantelzorg, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2.1 sub h en 9.2.2 sub d;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor een ondergrondse parkeergarage met een maximale diepte van 4 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garage', tevens voor garageboxen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fysiotherapie', tevens voor fysiotherapie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte', tevens voor een praktijkruimte;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens voor een kantoor;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'water', tevens voor water;

met de daarbijbehorende:

1. tuinen en erven;
2. parkeervoorzieningen;
3. waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande ~~en (eventueel na splitsing) twee-aaneen gebouwde woningen~~ toegestaan;
 2. 'twee-aaneen', zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
 3. 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 4. 'gestapeld', zijn uitsluitend gestapelde en aaneengebouwde woningen toegestaan.
- d. **Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.**
- e. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal tot 3 meter achter de voorgevellijn.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
- h. In afwijking van het bepaalde in sub c, **f en g** geldt de goothoogte en de bouwhoogte zoals opgenomen in onderstaand schema ter plaatse van de aanduidingen. Per aanduiding is aangegeven voor welk deel van het bouwvlak per bouwperceel een aangegeven hoogte geldt. Tevens zijn de maximale aantallen woningen weergegeven.

Aanduiding	max. woningen aaneen	gothoogte in m	% van het bouwvlak per bouwperceel	bouwhoogte in m	% van het bouwvlak per bouwperceel
Specifieke bouwaanduiding - 1	2	6	100	10	100
Specifieke bouwaanduiding - 2	alle	6	100	10	100
Specifieke bouwaanduiding - 3	1	3 6	50 50	3 6	50 50
Specifieke bouwaanduiding - 4	2	9 6	50 50	9 6	50 50
Specifieke bouwaanduiding - 5	2	6 6	30 70	6 10	30 70
Specifieke bouwaanduiding - 6	alle	11	100	11	100
Specifieke bouwaanduiding - 7	alle	9	100	9	100
Specifieke bouwaanduiding - 8	2	9	100	13	100
Specifieke bouwaanduiding - 9	alle	6	100	8	100
Specifieke bouwaanduiding - 10	2	6 3	50 50	8 3	50 50
Specifieke bouwaanduiding - 11	1	9 6 3	40 40 20	9 6 3	40 40 20

- i. Maximaal 75 m² van het hoofdgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van inwoning voor mantelzorg.
- j. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°. Bij bestaande gebouwen met een plat dak is een platte afdekking toegestaan.
- k. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - dakkapellen', zijn dakkapellen niet toegestaan.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen tot:
 - 1. 40 m², indien het bouwperceel kleiner is dan of gelijk is aan 250 m²;
 - 2. 60 m², indien het bouwperceel groter is dan of gelijk is aan 250 m²;
 - 3. 80 m², indien het bouwperceel groter is dan of gelijk is aan 500 m²;
 - 4. 100 m², indien het bouwperceel groter is dan of gelijk is aan 750 m²;
 - 5. 120 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.000 m².
- b. Voor aan de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
 - 1. De gothoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
 - 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.
 - 3. De diepte mag niet meer bedragen dan 3 meter, loodrecht gemeten vanuit de gevel van de woning waaraan wordt gebouwd.

4. De breedte van aan de achtergevel van de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de breedte van de achtergevel van de woning.
 5. Aan de zijgevel van de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken mogen op niet minder dan 1 meter achter de voorgevellijn en op niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd.
- c. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
 3. In afwijking onder 1 en 2 geldt dat bij een platte afdekking de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.
 4. in afwijking van het bepaalde onder 1,2 en 3 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' de bestaande opbouwen op de bestaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.
- d. Een bijbehorend bouwwerk kan gebruikt worden voor mantelzorg, met dien verstande dat: 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; 2. op het perceel al een woning aanwezig is.
- e. Voor het bouwen van garages ter plaatse van de aanduiding 'garage' gelden in aanvulling op het voorgaande de volgende regels:
1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
 2. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

9.4 **Afwijken van de bouwregels**

9.4.1 *Aanbouw aan achterzijde*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan hoofdgebouwen tot maximaal 3 meter uit de oorspronkelijke achtergevel, zo nodig met overschrijding van de van de weg

afgekeerde bebouwingsgrens, mits de afstand van de achterzijde van deze aanbouw tot de achtergevel van het naastgelegen aangebouwde hoofdgebouw eveneens niet meer dan 3 meter zal bedragen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de breedte van de aanbouw mag maximaal de gehele gevelbreedte beslaan;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
- c. de dakhelling van de aanbouw mag niet groter zijn dan die van het woonhuis, waaraan aangebouwd wordt;
- d. de afstand van de achterzijde van deze aanbouw tot de achterperceelgrens mag niet minder dan 7 meter bedragen;
- e. de afstand van de achterzijde van deze aanbouw tot de niet-aangebouwde bijbehorende bouwwerken dient tenminste 3 meter te bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen.

9.4.2 Opbouw op aangebouwd bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 ten behoeve van het bouwen van een opbouw op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
- b. de dakhelling van de aanbouw mag niet groter zijn dan die van het woonhuis, waaraan aangebouwd wordt;
- c. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Beroep aan huis

Ten behoeve van het uitoefenen van een beroep aan huis mag ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning en/of bijbehorende bouwwerken worden gebruikt met een maximum van 45 m² mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en het geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. geen detailhandel of horeca wordt uitgeoefend;
- d. het geen bedrijven betreft die zijn genoemd in het Besluit omgevingsrecht.

9.5.2 — ~~Bed & Breakfast~~

~~Een gebouw mag worden gebruikt voor bed and breakfast mits:~~

- ~~a. sprake is van een maximale oppervlakte van 65 m²;~~
- ~~b. in de omgeving van het gebouw geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;~~
- ~~c. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van het perceel en de omgeving.~~

9.5.3 Strijdig gebruik

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

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorg, zoals bedoeld in 9.2.2 onder d;
- c. recreatief nachtverblijf, met uitzondering van een bed & breakfast, zoals opgenomen in 9.5.2;
- d. woningsplitsing.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. geen omgevingsvergunning zal worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, dan wel aantoonbaar geen overlast wordt veroorzaakt op de openbare weg;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep en/of bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m².

9.6.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 voor een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij niet meer dan 65 m² voor de bed & breakfast wordt gebruikt;
- b. in de omgeving van het gebouw geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk plaatsvindt;
- c. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van het perceel en de omgeving.

9.6.3 Kamergewijze verhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 en kamergewijze verhuur aan méér dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, danwel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;
- b. de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m² per persoon te zijn;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- g. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:
 - 1. het groepsrisico dient te worden berekend; en
 - 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
- h. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;
- i. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

9.6.4 Bijzondere woonvormen met zorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 en bijzondere woonvormen met zorg toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een doelgroep met een aantoonbare zorgbehoefte;
- b. de gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m²;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- g. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:
 - 1. het groepsrisico dient te worden berekend; en
 - 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

9.6.5 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5.3 sub d en woningsplitsing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningsplitsing leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- b. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- c. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. aangetoond is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:
 1. het groepsrisico dient te worden berekend; en
 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

Artikel 10 Leiding - Hoogspanning

Aan het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel bij besluit van 20 juni 2013 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.Ouderkerk-VA01 wordt op de verbeelding de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' toegevoegd. Tevens wordt een nieuw artikel 19 'Leiding - Hoogspanning' toegevoegd, dat als volgt komt te luiden.

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van een (ondergrondse) hoogspanningsleiding; met de daarbij behorende:

- a. belemmerde strook;
- b. voorzieningen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken en/of gebouwen ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
- b. op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken;
- c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

19.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2 en het bouwen van een bouwwerk conform de overige bestemming(en) toestaan.

- b. Tot het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a. wordt eerst overgegaan, indien uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig worden geschaad.
- c. Het bevoegd gezag kan voorwaarden verbinden aan de bedoelde vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding.

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

19.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en bomen, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen;
- f. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
- g. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van zonnepanelen;
- i. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, anders dan ten dienste van de in lid 19.1 omschreven bestemming.

19.4.2 Uitzondering op het verbod

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. die worden uitgevoerd door (of in opdracht van) de netbeheerder t.b.v. aanpassing, onderhoud en instandhouding van de verbinding;
- c. die vallen onder de Wet Informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten

19.4.3 Voorwaarden vergunningverlening

- a. Tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.4.1 wordt eerst overgegaan, indien uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan op basis van het onder a. bedoelde advies voorwaarden verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene aanduidingsregels

- a. Artikel 25.1 van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel bij besluit van 20 juni 2013 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.Ouderkerk-VA01, wordt hernoemd en komt als volgt te luiden:

25.1 Waterbeschermingszone

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterbeschermingszone' mogen bouwwerken uitsluitend worden opgericht na positief advies van het waterschap.

- b. De op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel bij besluit van 20 juni 2013 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.Ouderkerk-VA01, opgenomen gebiedsaanduiding 'waterbeschermingszone' vervalt en wordt vervangen door de in het plan opgenomen gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterbeschermingszone'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a 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.

13.2 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 in sub 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 is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Herziening Ouderkerk aan de Amstel'.