

# **REGELS**

# Inhoudsopgave

|                                                                                   |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <a href="#"><u>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</u></a>                              | <a href="#"><u>3</u></a>  |
| <a href="#"><u>Artikel 1 Begrippen</u></a>                                        | <a href="#"><u>4</u></a>  |
| <a href="#"><u>Artikel 2 Wijze van meten</u></a>                                  | <a href="#"><u>12</u></a> |
| <a href="#"><u>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</u></a>                              | <a href="#"><u>13</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 3 Groen</u></a>                                            | <a href="#"><u>14</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 4 Tuin</u></a>                                             | <a href="#"><u>15</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 5 Tuin - Parkeertuin</u></a>                               | <a href="#"><u>17</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied</u></a>                        | <a href="#"><u>19</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 7 Water</u></a>                                            | <a href="#"><u>20</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 8 Wonen</u></a>                                            | <a href="#"><u>21</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 9 Wonen - 1</u></a>                                        | <a href="#"><u>25</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 10 Wonen - 2</u></a>                                       | <a href="#"><u>29</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 11 Wonen - 3</u></a>                                       | <a href="#"><u>33</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 12 Wonen - 4</u></a>                                       | <a href="#"><u>36</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 13 Leiding - Water</u></a>                                 | <a href="#"><u>40</u></a> |
| <a href="#"><u>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</u></a>                                | <a href="#"><u>42</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 14 anti-dubbelregel</u></a>                                | <a href="#"><u>43</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 15 algemene bouwregels</u></a>                             | <a href="#"><u>44</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 16 algemene afwijkingsregels</u></a>                       | <a href="#"><u>45</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 17 Geluidzone - industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A)</u></a> | <a href="#"><u>46</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 18 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1</u></a>       | <a href="#"><u>47</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 19 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2</u></a>       | <a href="#"><u>48</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 20 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a</u></a>      | <a href="#"><u>49</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 21 Luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.3</u></a>      | <a href="#"><u>50</u></a> |
| <a href="#"><u>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u></a>                       | <a href="#"><u>51</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 22 overgangsrecht</u></a>                                  | <a href="#"><u>52</u></a> |
| <a href="#"><u>Artikel 23 slotregel</u></a>                                       | <a href="#"><u>53</u></a> |

# **Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS**

## **Artikel 1                    Begrippen**

In dit plan wordt verstaan onder:

### **1.1 plan:**

het bestemmingsplan "Polderzoom fase 2" van de gemeente Aalsmeer;

### **1.2 bestemmingsplan:**

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

### **1.3 aan-huis-gebonden 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;

### **1.4 aan-huis-verbonden beroep:**

het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, 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.

### **1.5 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;

### **1.6 aanduidingsvlak:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.7 aaneengebouwde woning:**

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

### **1.8 aanpijling:**

een blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

### **1.9 archeologisch onderzoek:**

een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

### **1.10 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit vroegere tijden;

### **1.11 bebouwing:**

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

### **1.12 belemmerde strook:**

geprojecteerde zone ter weerszijde van de leiding ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en). Op deze gronden is het oprichten van bebouwing

en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zondermeer toegestaan. De belemmerde strook dient in principe obstakelvrij te blijven;

**1.13 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**

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

**1.14 bestaand gebruik of bouwwerk:**

een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van dit plan;

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.17 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;

**1.18 boeiboord:**

de opstaande kant van een dakgoot, of opstaande kant bij platte daken;

**1.19 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;

**1.20 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.21 bouwlaag:**

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

**1.22 bouwperceel:**

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

**1.23 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.24 bouwvlak:**

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

**1.25 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

**1.26 bruto vloeroppervlakte b.v.o:**

de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuisen, gangen, liften, toiletten e.d.,

met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

**1.27 carport:**

een niet aan alle zijden met wanden omsloten overdekte ruimte ten behoeve van de stalling van (motor-)voertuigen;

**1.28 containerbergingen:**

bergingen voor de klike's/rolemmer;

**1.29 dak:**

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

**1.30 dakkapel:**

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

**1.31 dakopbouw:**

een toevoeging aan de bouwmassa van een (hoofd)gebouw vanaf het oorspronkelijk dakvlak, waarbij gehele of gedeeltelijke verhoging van het oorspronkelijk dakvlak plaatsvindt;

**1.32 dakterras:**

een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak, al dan niet voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

**1.33 dove gevel:**

een gevel zonder te openen delen;

**1.34 druiplijn:**

de lijn die van onderen het dak begrenst;

**1.35 ecologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

**1.36 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.37 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;

**1.38 erfafscheiding:**

bouwwerk op of in de directe nabijheid van een erfgrans bedoeld om een erf, tuin of terrein af te scheiden;

**1.39 erker:**

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander hoofdgebouw 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 en die uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling is op de hoofdvorm;

**1.40 gebouw:**

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

**1.41 geluidgevoelige objecten:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van andere geluidgevoelige gebouwen en andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

**1.42 geluidreducerende maatregelen:**

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

**1.43 geluidwerende voorzieningen:**

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

**1.44 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone (50 dB (A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld;

**1.45 goot:**

opvangbak voor hemelwater;

**1.46 hogere grenswaarde:**

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

**1.47 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;

**1.48 hoofdverblijf:**

de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt;

**1.49 huishouden:**

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wens te voeren;

**1.50 kampeermiddel:**

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

**1.51 kamperen:**

- a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk, dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension, een woning of een tuinhuis;
  - b. het plaatsen danwel geplaatst houden van kampeermiddelen;
- een en ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

#### **1.52 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

het bedrijfsmatig overwegend handmatig vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, alsmede diverse vormen van opslag, van een zodanige aard en omvang, dat daarop de Wet milieubeheer niet van toepassing is;

#### **1.53 kruin:**

hoogste punt van het wegbaangedeelte dat is ingenomen door rijbanen, veiligheidsstroken en bermen

#### **1.54 kunstobject:**

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

#### **1.55 kunstwerk:**

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

#### **1.56 kwetsbaar object:**

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

#### **1.57 kwetsbaar object, beperkt:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

#### **1.58 langzaam-verkeerszone:**

een begrensd gebied ter bundeling van fiets-, ruiter- en/of voetpaden;

#### **1.59 lessenaarsdak:**

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

#### **1.60 ligplaats:**

een ruimte, die wordt ingenomen door een woonschip, -ark en/of bedrijfsschip;

#### **1.61 luchthavenindelingsbesluit (Lib):**

Uitvoeringsbesluit op basis van de Wet luchtvaart waarin de ruimtelijke gevolgen van het gebruik van de luchthaven Schiphol zijn vastgelegd;

#### **1.62 maaiveld:**

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

#### **1.63 nok:**

de horizontale lijn die de bovenkant van het dak vormt daar waar de dakschilden elkaar ontmoeten;

#### **1.64 mansardekap:**

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

**1.65 mantelzorg:**

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

**1.66 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

**1.67 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water;

**1.68 ondergronds bouwen:**

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

**1.69 onderkomens:**

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

**1.70 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;

**1.71 opslag:**

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

**1.72 peil:**

- a. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
- b. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

**1.73 platte afdekking:**

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

**1.74 praktijkruimte:**

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

**1.75 reclame-object:**

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

**1.76 reclame-uiting:**

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

**1.77 scheidingslijn:**

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

**1.78 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.79 souterrain:**

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

**1.80 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;

**1.81 talud:**

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

**1.82 verdieping:**

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

**1.83 voorgevel:**

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

**1.84 voorgevelrooilijn:**

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

**1.85 voorkeursgrenswaarde:**

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

**1.86 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;

#### **1.87 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;

#### **1.88 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;

#### **1.89 Wet:**

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

#### **1.90 woning:**

zelfstandige woonruimte, 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;

#### **1.91 woongebouw:**

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

#### **1.92 zelfstandige woonruimte**

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

#### **1.93 zone:**

een op de verbeelding aangegeven gebied, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;

#### **1.94 zoneringsregeling:**

de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan geldende regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen en watertransportleidingen.

## **Artikel 2                    Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 bebouwingspercentage:**

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

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de nok 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;

### **2.3 de dakhelling:**

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

### **2.4 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5 de ashoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### **2.6 de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.8 de brutovloeroppervlakte van een gebouw**

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld;

### **2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

### **2.10 verticale diepte:**

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

### **2.11 horizontale diepte:**

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

## **Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS**

## **Artikel 3                      Groen**

### **3.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. een speelvoorziening ter plaatse van de functieaanduiding 'speelvoorziening';

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. fiets-, voetpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishouding;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bruggen;

met de daarbij behorende:

- i. ondergrondse containers;
- j. 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, zoals kunstobjecten en speeltoestellen, 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 voor zover 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                      Tuin**

### **4.1 bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- d. verhardingen;
- e. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is.

### **4.2 bouwregels**

#### *4.2.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in lid [4.2.3](#).

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 6 meter voor palen;
  - 2. 3 meter voor (licht)masten;
  - 3. 1 meter voor het overige;
- b. voor erf- en perceelafscheidings bij woningen in een voorerfgebied, hoger dan 1 meter, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende voorwaarden:
  - 1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
  - 2. een afscheiding vanaf 1 meter hoog tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
  - 3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen.

#### *4.2.3 Erkers*

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
- c. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de eerste bouwlaag van de woning.

### **4.3 specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen;
- b. het gebruik van deze gronden ten behoeve van het parkeren indien er geen inritconstructie/vergunning aanwezig is.

## **Artikel 5                      Tuin - Parkeertuin**

### **5.1 bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin-Parkeertuin (Tp) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers;
- c. minimaal 1 parkeerplaats per woning;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- e. verhardingen.

### **5.2 bouwregels**

#### *5.2.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in lid [5.2.3](#).

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 6 meter voor palen;
  - 2. 3 meter voor (licht)masten;
  - 3. 1 meter voor het overige;
- b. voor erf- en perceelafscheidings bij woningen in een voorerfgebied, hoger dan 1 meter, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende voorwaarden:
  - 1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
  - 2. een afscheiding vanaf 1 meter hoog tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
  - 3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
  - 4. een toegangspoort, welke alleen zijn toegestaan bij vrijstaande woningen, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein.

#### *5.2.3 Erkers*

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
- c. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de eerste bouwlaag van de woning;
- d. een erker wordt niet toegestaan als door de erker geen mogelijkheid meer is om een parkeerplaats in stand te houden.

## **5.3 specifieke gebruiksregels**

### *5.3.1 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 het gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen.

## **Artikel 6**

## **Verkeer - Verblijfsgebied**

### **6.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en wegen;
- b. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

met daaraan ondergeschikt:

- i. straatmeubilair;
- j. ondergrondse containers.

### **6.2 bouwregels**

#### *6.2.1 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.

### **6.3 specifieke gebruiksregels**

#### *6.3.1 Strijdig gebruik*

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

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

## **Artikel 7                      Water**

### **7.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, recreatiewater;

met de daarbij behorende:

- b. bruggen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

### **7.2 bouwregels**

#### *7.2.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen (aanleg)steigers en gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van palen, (licht-)masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **7.3 specifieke gebruiksregels**

#### *7.3.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik ten behoeve van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen en bedrijfsschepen.

## **Artikel 8                      Wonen**

### **8.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid [8.4.1](#);

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is;
- d. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
- e. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **8.2 bouwregels**

#### *8.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen' worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- c. een woning dient een minimale b.v.o. te hebben van 140 m<sup>2</sup>;
- d. de woningen dienen aaneengebouwd te worden;
- e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
- f. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en de bestemming 'Groen' en/of de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied';
- g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
- i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
- j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
- k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
- l. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
- m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  - 1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
  - 2. 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;
  - 3. 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;
  - 4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
  - 5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;

6. 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.

#### *8.2.2 Erkers*

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
- b. een erker mag deels buiten het bestemmingsvlak liggen, mits dit in een tuinbestemming is;
- c. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
- d. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
- e. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

#### *8.2.3 Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
- c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

#### *8.2.4 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. voor erf- en perceelafscheidings in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

### **8.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik**

#### *8.3.1 Parkeernormen*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

- a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
- b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

#### *8.3.2 Laden en/of lossen*

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

#### *8.3.3 Afwijken van de parkeernormen*

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en

de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [8.3.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

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

#### *8.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen*

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [8.3.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

#### *8.3.5 Nadere eisen parkeernormen*

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.

### **8.4 specifieke gebruiksregels**

#### *8.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf*

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend respectievelijk gevoerd;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

#### *8.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen*

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

- a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
- b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
- c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
- d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
- e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

#### *8.4.3 Strijdig gebruik*

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

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

## Artikel 9

## Wonen - 1

### 9.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in artikel [9.4.1](#);

met de daarbij behorende:

- b. parkeerplaatsen;
- c. tuinen en erven;
- d. water, in de vorm van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
- e. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.2 bouwregels

#### 9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-1' worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- c. de woningen dienen vrijstaand of als twee onder één kap te worden gerealiseerd;
- d. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
- e. vrijstaande woningen (hoofdgebouw) dienen minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrenzen te worden gerealiseerd;
- f. bij twee onder één kapwoningen dient de vrije zijde van het hoofdgebouw minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd;
- g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
- i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
- j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
- k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
- l. een voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
- m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
  2. 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;
  3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuintzijde, de zijanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
  4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
  5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;

6. 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.

#### *9.2.2 Erkers*

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker mag alleen worden gebouwd aan het 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 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

#### *9.2.3 Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
- c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

#### *9.2.4 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. voor erf- en perceelafscheidings bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:
  1. de hoogte van de afseiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
  2. een afseiding vanaf 1 meter hoog tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
  3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- c. voor erf- en perceelafscheidings in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- d. een toegangspoort, alleen toegestaan bij vrijstaande woningen, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafseiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein.

### **9.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik**

#### *9.3.1 Parkeernormen*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

- a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';

- b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

#### *9.3.2 Laden en/of lossen*

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

#### *9.3.3 Afwijken van de parkeernormen*

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [9.3.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

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

#### *9.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen*

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [9.3.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

#### *9.3.5 Nadere eisen parkeernormen*

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.

### **9.4 specifieke gebruiksregels**

#### *9.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf*

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

#### *9.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen*

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

- a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;

- b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp. Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
- c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
- d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
- e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

#### *9.4.3 Strijdig gebruik*

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

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

## Artikel 10                      Wonen - 2

### 10.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid [10.4.1](#);

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 10.2 bouwregels

#### 10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen-2' worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- c. de woningen dienen als beneden- en bovenwoningen te worden gerealiseerd;
- d. de benedenwoning heeft een maximale b.v.o. van 90 m<sup>2</sup>;
- e. de bovenwoning heeft een maximale b.v.o. van 135 m<sup>2</sup>;
- f. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' niet overschrijden;
- g. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en bestemming 'Groen';
- h. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
- j. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
- k. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
- l. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
- m. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
- n. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  - 1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
  - 2. 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;
  - 3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuintzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
  - 4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
  - 5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
  - 6. 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.

### *10.2.2 Erkers*

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
- 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 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

### *10.2.3 Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
- c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

### *10.2.4 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. voor erf- en perceelafscheidings bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:
  1. de hoogte van de afseiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
  2. een afseiding van 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
  3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- c. voor erf- en perceelafscheidings in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

## **10.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik**

### *10.3.1 Parkeernormen*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

- a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
- b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

### *10.3.2 Laden en/of lossen*

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in

voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

#### *10.3.3 Afwijken van de parkeernormen*

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [10.3.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

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

#### *10.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen*

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [10.3.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

#### *10.3.5 Nadere eisen parkeernormen*

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.

### **10.4 specifieke gebruiksregels**

#### *10.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf*

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

#### *10.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen*

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

- a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
- b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
- c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
- d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.

- e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

#### *10.4.3 Strijdig gebruik*

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

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

## **Artikel 11                      Wonen - 3**

### **11.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid [11.4.1](#);

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **11.2 bouwregels**

#### *11.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-3' worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- c. de woningen dienen als een woongebouw te worden gerealiseerd;
- d. een woning dient een minimale b.v.o. te hebben van 60 m<sup>2</sup>;
- e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' met maximaal 4 woningen overschrijden;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

#### *11.2.2 Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
- c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

#### *11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
  - 2. 3 meter voor het overige.

### **11.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik**

### *11.3.1 Parkeernormen*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

- a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
- b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

### *11.3.2 Laden en/of lossen*

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

### *11.3.3 Afwijken van de parkeernormen*

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [11.3.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

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

### *11.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen*

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [11.3.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

### *11.3.5 Nadere eisen parkeernormen*

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.

## **11.4 specifieke gebruiksregels**

### *11.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf*

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;

- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

#### *11.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen*

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

- a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
- b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
- c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
- d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
- e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

#### *11.4.3 Strijdig gebruik*

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

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

## **Artikel 12                      Wonen - 4**

### **12.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid [12.4.1](#);

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **12.2 bouwregels**

#### *12.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-4' worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- c. een woning dient een maximale b.v.o. van 155 m<sup>2</sup> te hebben;
- d. de woningen dienen aaneengebouwd te worden;
- e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
- f. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en bestemming 'Groen';
- g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
- i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
- j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
- k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
- l. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
- m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  - 1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
  - 2. 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;
  - 3. 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;
  - 4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
  - 5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
  - 6. 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.

#### *12.2.2 Erkers*

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;e
- b. en erker mag deels buiten het bestemmingsvlak liggen, mits dit in een tuinbestemming is;
- c. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
- d. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
- e. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

#### *12.2.3 Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
- c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

#### *12.2.4 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. voor erf- en perceelafscheidings bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:
  - 1. de hoogte van de afseiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
  - 2. een afseiding hoger dan 1 meter tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
  - 3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- c. voor erf- en perceelafscheidings in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

### **12.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik**

#### *12.3.1 Parkeernormen*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

- a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
- b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

#### *12.3.2 Laden en/of lossen*

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

#### *12.3.3 Afwijken van de parkeernormen*

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [12.3.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

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

#### *12.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen*

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [12.3.2](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

#### *12.3.5 Nadere eisen parkeernormen*

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.

### **12.4 specifieke gebruiksregels**

#### *12.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf*

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

#### *12.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen*

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

- a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
- b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
- c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.

- d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
- e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

#### *12.4.3 Strijdig gebruik*

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

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

## **Artikel 13                    Leiding - Water**

### **13.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

- a. hoofdwatertransportleiding, waarbij een minimale bebouwingsafstand geldt van 20 meter, 10 meter aan weerszijden van de leidingen;

Met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming leidingen.

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **13.2 bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen binnen 10 meter van de hoofdwatertransportleiding uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van deze bestemming.

### **13.3 afwijken van de bouwregels**

In uitzonderlijke gevallen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het veilig en bedrijfszeker functioneren van de leiding en indien planologische, technische en/of economische overwegingen hiertoe aanleiding geven, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in lid [13.2](#) en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde kunnen worden gebouwd, binnen de toetsingsafstand; Burgemeester en wethouders winnen alvorens een omgevingsvergunning te verlenen advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

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

#### *13.4.1 Verboden werkzaamheden*

Het is verboden op of in de in lid [13.1](#) bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren binnen de toetsings-/veiligheidszone:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepgewortelde beplanting, waaronder rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen, dat wil zeggen dieper dan 0,30 meter;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

#### *13.4.2 Voorwaarden voor afwijken*

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

#### *13.4.3 Toegestane werkzaamheden*

Het in lid [13.4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

## **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**

## **Artikel 14                    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 15            algemene bouwregels**

### **15.1 Toegelaten overschrijdingen**

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

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

## **Artikel 16                    algemene afwijkingsregels**

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan. Dit is niet van toepassing bij toegelaten binnenplanse afwijkingen;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- f. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m<sup>3</sup> 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 17**

## **Geluidzone - industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A)**

### **17.1 Specifieke gebruiksregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A)' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrierrein "Schiphol" op geluidsgevoelige bestemmingen.

### **17.2 Afwijken van de gebruiksregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie Schiphol', dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrierrein "Schiphol" op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

## **Artikel 18**

## **Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1**

### **18.1 Omschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1', zoals aangegeven op bijlage 1 van de planregels, gelden beperkingen voor bebouwing en gebruik als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit.

### **18.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [18.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Waterstaat een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

### **18.4 Gebruiksregels**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot gebruik zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

Artikel 2.2.1e van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' is overeenkomstig van toepassing.

### **18.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [18.4](#) indien de minister van Infrastructuur en Waterstaat een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

## **Artikel 19**

## **Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2**

### **19.1 Omschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2', zoals aangegeven op bijlage 2 van de planregels, gelden beperkingen met betrekking tot toetshoogten van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

### **19.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [19.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Waterstaat een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

## **Artikel 20**

## **Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a**

### **20.1 Omschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a', zoals aangegeven op bijlage 3 van de planregels, gelden beperkingen van hoogten ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

### **20.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2a van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

### **20.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [20.2](#) indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

## **Artikel 21**

## **Luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.3**

### **21.1 Omschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3', zoals aangegeven op bijlage 4 van de planregels, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

### **21.2 Specifieke gebruiksregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking zoals gesteld in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

### **21.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [21.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Waterstaat een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

## **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

## **Artikel 22                    overgangsrecht**

### **22.1 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 voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

### **22.2 Afwijken**

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid [22.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid [22.1](#) met maximaal 10%.

### **22.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Lid [22.1](#) 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.

### **22.4 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.

### **22.5 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld in lid [22.4](#), 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.

### **22.6 Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid [22.4](#), 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.

### **22.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Lid [22.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## Artikel 23 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan Polderzoom fase 2.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 31 oktober 2019  
De griffier, de voorzitter,

