

1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Bedrijf	8
Artikel 4 Bedrijf - Gasontvangstation	12
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening	13
Artikel 6 Tuin	14
Artikel 7 Verkeer	15
Artikel 8 Water - 1	16
Artikel 9 Wonen	17
Artikel 10 Leiding - Gas	19
Artikel 11 Waarde - Archeologie 4	21
Artikel 12 Waterstaat - Waterlopen	23
3 Algemene regels	24
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 14 Algemene bouwregels	25
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 18 Overige regels	31
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels	32
4 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 20 Overgangsrecht	33
Artikel 21 Slotregel	34
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Tussen Poelweg en Noorddammerweg" met identificatienummer NL.IMRO.0451.BTPN-CO01 van de gemeente Uithoorn;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan "Tussen Poelweg en Noorddammerweg" met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan-huis-gebonden beroep:

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 arbeidsmigrant:

een economisch actieve persoon die tijdelijk werkzaam is of werkzaam is geweest in een betaalde activiteit in Nederland;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

het in de planregels of op de verbeelding aangegeven percentage van een bouwvlak, of indien geen bouwgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met gebouwen, tenzij in de planregels anders is bepaald;

1.12 bed & breakfast:

een bed & breakfast is een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis, wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal 7 kamers;

1.13 bedrijfsgebonden kantoren

een deel van een bedrijf (al dan niet in hetzelfde gebouw als waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden), waarbinnen administratieve en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van dat bedrijf worden uitgeoefend;

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;

1.15 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op bij een terrein, uitsluitend bedoelt voor het huisvesten van één afzonderlijk huishouden;

1.16 bestand:

- a. bij bouwwerken:
 1. een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- b. bij gebruik:
 1. gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bevi-inrichting:

beveiliging zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.21 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag:

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

1.24 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.28 bruto vloeroppervlak (bvo):

het vloeroppervlakte van de ruimte(n) van een gebouw, die worden gebruikt voor de in het plan beschreven bestemming, inclusief opslag- administratieruimten en dergelijke, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen;

1.29 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.32 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.33 gebouw:

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

1.34 gebruiksoppervlak:

oppervlak volgens NEN 2580;

1.35 goot:

snijpunt tussen dakvlak en gevelvlak;

1.36 hoofdgebouw:

een of meer panden of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.37 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik al dan niet ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie;

1.38 hospes/hospita

persoon die een of meer kamers in zijn woonhuis ter beschikking stelt ten behoeve van kamerverhuur;

1.39 kamerverhuur:

de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.40 kampeermiddel:

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, een 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;

1.41 kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.42 kassen:

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter;

1.43 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten die in beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend;

1.44 nachtverblijf:

kortdurend nachtverblijf door personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

1.45 nevenfunctie:

een bedrijfsonderdeel dat qua omvang, arbeidsinzet en gelet op de inkomsten die daaruit redelijkerwijs kunnen worden verworven niet als hoofdtak kan worden aangemerkt of een activiteit waaruit de betrokkene niet het hoofdinkomen verwerft;

1.46 nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het al dan niet openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.47 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en maximaal 2 gesloten wanden;

1.48 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde verbonden is en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.49 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
- b. voor gebouwen die in een dijk zijn gebouwd: de hoogte van de kruin van de dijk ter hoogte van hoofdingang;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het ter plaatse van dat water aan te houden waterpeil;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;

1.50 primaire wateren

Wateren waaraan het hoogheemraadschap een belangrijke functie toekent in de aan- en afvoer van water en waterberging;

1.51 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.52 raam- en straatprostitutie:

het op of aan de weg, vanachter een raam of op een andere voor publiek toegankelijke plaats door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie te bewegen, uit te nodigen dan wel aan te lokken;

1.53 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 en een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduiding, parkeerregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, vlaggenmasten, rijwielstandaard, papierbakken, afvalcontainers, openbare toiletten, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelplekvoorzieningen, telefooncellen, kunstobjecten enabri's;

1.55 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.56 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.57 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 1. bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

1.58 vrijstaand:

een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw;

1.59 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de diepte:

de diepte van een bodemingreep wordt gemeten ten opzichte van het maaiveld ter plaatse (straat- of terreinniveau);

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

vanaf de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrens maximaal 1,5 meter bedraagt.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven in categorie 1 en 2 uit de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - schipholparkeren': het bedrijfsmatig exploiteren van een parkeerterrein ten behoeve van Schiphol Airport;
- d. bedrijfsgebonden kantoren;

met de daarbij behorende:

- e. bestaande bedrijfswoningen;
- f. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld in [artikel 15.4](#);
- g. opslagruimten, magazijnen en opslag-, laad- en losplaatsen;
- h. wegen, bestaande ontsluitingswegen, verhardingen en open terreinen;
- i. voldoende parkeervoorzieningen (en laad- en losvoorzieningen) ten behoeve van het gebruik ter plaatse, zoals mede bepaald in [artikel 18.1](#);
- j. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in [artikel 3.1](#) genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van hoofdgebouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de parkeernormen, zoals bepaald in [artikel 18.1](#);
- b. indien op de verbeelding de gevellijn is aangeduid, dient de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn te worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 75%;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- f. de afstand tussen gebouwen en de zijdelingse perceelsgrens dient maximaal 3 meter te bedragen;
- g. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 25 meter.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is niet meer dan het aantal bestaande bedrijfswoningen toegestaan, zoals legaal aanwezig is of in aanbouw is op het moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- e. bestaande bedrijfswoningen mogen worden veranderd, vernieuwd of herbouwd, met dien verstande dat de bestaande oppervlakte met ten hoogste 15% mag worden vergroot tot een maximum van 10% van de bestaande inhoud van de bedrijfswoning.

3.2.4 Huisvesting arbeidsmigranten

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting arbeidsmigranten 2':
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 2' zijn gebouwen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 30%;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 meter;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting arbeidsmigranten 3':
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 3' zijn gebouwen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 40%;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 14 meter.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting arbeidsmigranten 4':
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 4' zijn gebouwen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 30%;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 meter.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting arbeidsmigranten 5'
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 5' zijn gebouwen toegestaan:
 - het bebouwingspercentage mag 100% bedragen;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.

Daarnaast gelden de bepalingen zoals opgenomen in [artikel 3.3.1](#)

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 5 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding voor bedrijfswoningen, mag voor de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding voor bedrijven, mag voor de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Huisvesting arbeidsmigranten

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 2 en 3' gelden de volgende gebruiksregels:
 1. de huisvesting betreft maximaal 100 tijdelijke arbeidsmigranten;
 2. voor de huisvesting dient het verblijfsgebied per persoon minimaal 10 m² te bedragen;
 3. op eigen terrein dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie. Hierbij geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per arbeidsmigrant.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 4'
 1. de huisvesting betreft maximaal 76 tijdelijke arbeidsmigranten;
 2. voor de huisvesting dient het verblijfsgebied per persoon minimaal 10 m² te bedragen;
 3. op eigen terrein dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie. Hierbij geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per arbeidsmigrant;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten toegestaan 5'
 1. de huisvesting betreft maximaal 25 tijdelijke arbeidsmigranten;
 2. voor de huisvesting dient het verblijfsgebied per persoon minimaal 10 m² te bedragen;
 3. op eigen terrein dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie. Hierbij geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per arbeidsmigrant.

3.3.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan tot een vloeroppervlakte van niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak van het bedrijfspand met een maximum van 400 m².

3.3.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en/of onbebouwde gronden als:

- a. Geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. Perifere detailhandelsvestigingen (PDV);
- c. Grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV);
- d. Bevi-inrichtingen;
- e. Zelfstandige kantoren;
- f. Groothandelaren bezoekersaantal intensief.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Huisvesting arbeidsmigranten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur aan arbeidsmigranten binnen een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per persoon wordt voorzien in minimaal 12 m² gebruiksoppervlak;
- b. maximaal 10 arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest;
- c. parkeren ten dienste van de huisvesting vindt op eigen terrein plaats. Hierbij geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per arbeidsmigrant;
- d. de huisvesting mag geen onevenredige hinder veroorzaken en/of leiden tot aantasting van het woongenot van omliggende panden.

3.4.2 Afwijken van Staat van Bedrijfsactiviteiten

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 3 lid 1](#) maar niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten voorkomen;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 3 lid 1](#), indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 3 lid 1](#).

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van bedrijfsactiviteiten dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken:

- 1. geluidproductie;
- 2. geurproductie;
- 3. de verontreiniging van lucht en bodem;
- 4. de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf;
- 5. verkeersaantrekkende werking;
- 6. externe veiligheid.

Artikel 4 Bedrijf - Gasontvangstation

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf - Gasontvangstation](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een gasontvangstation;
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;

met de daarbij behorende:

- c. verhardingen;
- d. lichtvoorzieningen;
- e. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in [artikel 4.1](#) genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. verhardingen;
- c. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 5.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. in- en uitritten;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in [artikel 6.1](#) genoemde bestemming worden gebouwd;

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter bedragen en daarvoor niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bermen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de artikel 7.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van straatmeubilair mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet bedragen dan 10 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 sub b voor:

- a. het plaatsten van lichtmasten, met dien verstande dat de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter.

Artikel 8 Water - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterpartijen;
- c. bruggen;
- d. dammen en duikers;
- e. dukdalven;
- f. remmingswerken;
- g. taluds;
- h. bermstroken;
- i. oevers;
- j. ondergeschikte groenvoorzieningen;
- k. en andere tot de bestemming behorende water en/of verkeersvoorziening.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in [artikel 8.1](#) genoemde bestemming, alsmede bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het water worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hierbij geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken wordt gemeten ten opzichte van de hoogte van de direct aangrenzende oever.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 2.1 lid 1 onder c van de Wabo wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en/of onbebouwde gronden als:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegplaats voor woonschepen;
- b. het gebruik als opslag-, stort- of bergplaats van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en noodzakelijk is voor het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;

met de daarbij horende:

- b. erven;
- c. aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld in [artikel 15.4](#);
- d. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. voldoende parkeervoorzieningen (en laad- en losvoorzieningen) ten behoeve van het gebruik ter plaatse, zoals mede bepaald in [artikel 18.1](#);
- f. wegen en paden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in [artikel 9.1](#) genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- c. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m³, tenzij de woning op het moment van het ontwerpbestemmingsplan een groter inhoud heeft, dan geldt deze inhoud als maximum;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- f. het hoofdgebouw dient voorzien te zijn van een kap.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50%, van bij de woning behorende gronden, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de diepte van de aan de achtergevel te bouwen bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- e. de breedte van de aan de oorspronkelijke achtergevel te bouwen bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de breedte van de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw;

- f. een aan de zijgevel van de woning te bouwen bijbehorend bouwwerk mag op niet minder dan 1 meter achter de voorgevellijn en op niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd en mag niet breder zijn dan 3 meter;
- g. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en het hoofdgebouw mag ten hoogste 20 meter bedragen.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9.1](#):

- a. nevenfuncties toestaan, zoals beschreven in [artikel 17.3](#) (bed & breakfast) met inachtneming van de in [artikel 17.3](#) gestelde bepalingen.

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, bij wijze van dubbelbestemming, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse gasleiding met bijbehorende vrijwaringszone.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in artikel 10.1 genoemde bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het bouwen van overige bouwwerken, mits:
 1. de veiligheid met betrekking tot de aanwezige ondergrondse gastransportleiding niet wordt geschaad door het realiseren van overige bouwwerken;
 2. de realisatie van overige bouwwerken niet leidt tot de vestiging van kwetsbare objecten;
- b. voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder.

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

10.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- b. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van gesloten verharding;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het permanent opslaan van goederen.

10.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

10.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in [artikel 10.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de gastransportleiding. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag eerst schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de gastransportleiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming '[Leiding - Gas](#)' alsmede het figuur 'hartlijn leiding - gas' te verplaatsen dan wel te verwijderen, met dien verstande dat uitsluitend toepassing aan deze wijzigingsbevoegdheid mag worden gegeven indien overeenstemming met de betrokken leidingbeheerder is bereikt over verplaatsing dan wel verwijdering.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 4

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een lage verwachtingswaarden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwen met een oppervlakte groter dan 5 hectare en dieper dan 0,30 meter, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

11.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in [artikel 11.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

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

11.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), afplaggen, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diep wortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. grondwaterpeilverlagingen.

11.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 11.3.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 5 hectare beslaan.

11.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden;
- b. ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies wordt ingewonnen bij een ter zakedeskundige.

Artikel 12 Waterstaat - Waterlopen

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor '[Waterstaat - Waterlopen](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming, beheer en instandhouding van primaire wateren.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in [artikel 12.1.1](#) genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken van geringe omvang, welk noodzakelijk zin voor het beheer en onderhoud van primaire wateren.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Bouwen overige bestemmingen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 12.2](#) voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. bouwen gaat niet ten koste van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterloop;
- b. bouwen alleen is toegestaan na goedkeuring van de beheerder van de waterloop.

12.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [artikel 12.3.1](#) is niet noodzakelijk voor het uitvoeren van:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. werkzaamheden die voldoen aan de regels van de Keur Amstel, Gooi en Vecht.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 13 Anti-dubbelregel

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

CONCEPT

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Bestaande afmetingen en afstanden

- a. in die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Wabo (en Woningwet) tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, horizontale dan wel verticale diepte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan;
- b. in die gevallen dat de afstand tot enige grens van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wabo (en Woningwet) tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan;
- c. in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en sub b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

14.2 Bouwen steigers, bruggen, dammen en duikers

Voor het bouwen van steigers, bruggen, dammen en duikers gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan is om in en over het water heen te bouwen mits voldaan wordt aan de regels van de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht;
- b. per woning is één brug toegestaan, met een maximale breedte van 4 meter;
- c. steigers zijn uitsluitend toegestaan met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - de steiger dient evenwijdig aan de oever te worden gebouwd;
 - per perceel is slechts één steiger toegestaan;
 - de lengte en breedte van de steiger mogen niet meer bedragen dan 6 meter x 1,2 meter;
 - de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan het peil;
 - de steiger mag de oeverlijn met niet meer dan 0,5 meter overschrijden.

14.3 Afstand bebouwing tot Poelweg en Randweg

- a. de afstand van de bebouwing tot de rand van de Poelweg en Randweg bedraagt minimaal 20 meter.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik

Onder strijdig wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en/of onbebouwde gronden als:

- a. seksinrichting en raam- en straatprostitutie;
- b. bedrijfsmatig exploiteren van een parkeerterrein, met uitzondering van het bepaalde in [artikel 3.1 sub c](#)
- c. opslagplaats met uitzondering van [artikel 15.5](#) en [artikel 15.6](#);
- d. uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- e. kampeerterrein;
- f. reguliere detailhandel, zoals een supermarkt;
- g. perifere detailhandel (PDV en GDV);
- h. het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning, afhankelijke woonruimte en het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf;
- i. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven;
- j. kamerverhuur, al dan niet zelfstandig, met uitzondering van [artikel 3.4](#) en [artikel 15.7](#);
- k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van evenementen;
- l. bevi-inrichtingen;
- m. zelfstandige kantoren.

15.2 Uitzondering bijzonder gebruiksverbod

Het in [artikel 15.1](#) bepaalde is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijke) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden;
- b. vormen van gebruik die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betrokken grond ingevolge de bestemming(en), de daarbij behorende bestemmingsomschrijving(en) en/of de overige regels mag worden gebruikt.

15.3 Algemene afwijking

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het gestelde in deze bepaling, met uitzondering van het bepaalde in [artikel 15.1](#) strijdig gebruik, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15.4 Aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteit

(Bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, mits:

- a. degene die de activiteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woonfunctie;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 45 m²;
- c. het geen horecabedrijf of detailhandel betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten plaatsvindt;

- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 1. voor het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is; en
 2. behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden.

15.5 Buitenopslag

Buitenopslag is toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. opslag van agrarische producten, bagger, grondspecie, vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin en grind is toegestaan mits deze verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betrokken grond ingevolge de bestemming(en), de daarbij behorende bestemmingsomschrijving(en) en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. opslag is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak én achter de voorgevelrooilijn;
- c. de totale stapelhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

15.6 Opslag in gebouwen

Opslag in gebouwen is toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. opslag van agrarische producten, bagger, grondspecie, vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin en grind is toegestaan mits deze verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betrokken grond ingevolge de bestemming(en), de daarbij behorende bestemmingsomschrijving(en) en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. opslag in kassen is niet toegestaan.

15.7 Kamerverhuur

Het in [artikel 15.1 sub j](#) bepaalde is niet van toepassing op kamerverhuur door een hospes/hospita, met dien verstande dat:

- a. de hospes/hospita zelf meer dan 50% van het bruto gebruiksoppervlak van de woning in gebruik en bewoond heeft;
- b. per woning inclusief bijbehorende bouwwerken maximaal 2 kamers voor maximaal 2 personen mogen worden verhuurd.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Luchtvaartverkeerzone - LIB4

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - LIB4' geldt artikel 2.2.1c van het Luchthavenindelingbesluit van Schiphol.

16.2 Luchtvaartverkeerzone - LIB5

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - LIB5' geldt artikel 2.2.1d van het Luchthavenindelingbesluit van Schiphol.

16.3 Veiligheidszone - gr

16.3.1 Algemeen

Binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - gr' is het groepsrisico gebied gelegen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. het aantal personen binnen het gebied mag niet toenemen, door het veranderen en/of toevoegen van functies en/of het vergroten van het vloeroppervlakte.

16.3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 16.3.1](#), mits aangetoond kan worden dat het groepsrisico in het gebied met de aanduiding 'Veiligheidszone - gr' niet toeneemt.

16.3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening om de aanduiding als bedoeld in [artikel 16.3.1](#) te wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in het gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding toe bestaat.

16.4 Veiligheidszone - gasontvangstation

16.4.1 Algemeen

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangstation' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens aangeduid voor het tegengaan van vestigen van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten vanwege de effecten van het gasontvangstation.

16.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen in of op deze gronden geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd dan wel opgericht.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels van dit plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder bouwhoogtes en percentages) met ten hoogste 10%, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 2,5 meter bedragen en geen vergroting van bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, wachthuisjes, gemalen, gasdrukregel- en meetstations, telecommunicatievoorzieningen en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte per gebouw niet meer dan 25 m² mag bedragen en de goothoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

17.2 Erkers en uitbouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels van dit plan voor het bouwen van een erker of uitbouw voor de voorgevel van een woning, mits:

- a. de diepte niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b. de breedte niet meer bedraagt dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning;
- c. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan wordt gebouwd.

17.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het toestaan van een bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. degene die de bed & breakfast activiteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woonfunctie;
- b. de accommodatie bestaat uit maximaal 7 kamers;
- c. de vloeroppervlakte van de bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning en bijbehorende bouwwerken;
- d. de bed & breakfast mag door de bouwkundige opzet, indeling, maatvoering en voorzieningen niet functioneren als zelfstandige woonfunctie;
- e. in de omgeving van de betreffende woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreden, met dien verstande dat:
 1. voor het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is, en
 2. behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden.

17.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en nokrichting van de bebouwing op grond van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

CONCEPT

Artikel 18 Overige regels

18.1 Parkeren en laad- en losmogelijkheden

- a. ten behoeve van het gebruik in relatie tot de omvang van het gebruik, dient er te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, alsook ruimte voor het laden en lossen van goederen, met dien verstande dat:
 1. dit alleen van toepassing is wanneer sprake is van nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of functiewijziging;
 2. de gemiddelde parkeerkcijfers van het CROW dienen te worden gebruikt, uitgaande van een matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom;
 3. voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor het laden en lossen van goederen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd, welke zich op of onder het gebouw, dan wel op of onder het daarbij behorende, onbebouwd blijvende terrein mogen bevinden;
 4. dit in stand wordt gehouden.
- b. het bevoegd gezag kan afwijken van lid a indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, dan wel naar het oordeel van het bevoegd gezag op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. het bevoegd gezag kan afwijken van lid a indien op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Wijzigen naar Wonen

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het toekennen van een bestemming '[Wonen](#)' aan een bedrijfswoning met daarbij behorende gronden, voor zover gelegen binnen het bestaande bouwvlak, met de bestemming '[Bedrijf](#)', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;
- b. het aantal woningen niet wijzigt;
- c. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden, ontwikkelingsmogelijkheden, alsmede het woon- en leefklimaat van de omliggende gronden;
- d. de wijziging dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- e. de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, dan wel niet meer dan zoals legaal aanwezig of in aanbouw op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan geldt deze inhoud als maximum;
- f. bij de bedrijfswoning zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, waarbij de bepalingen gelden van [artikel 9.2.3](#) en [artikel 9.2.4](#). Daarbij geldt dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
- g. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- h. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- i. het hoofdgebouw dient voorzien te zijn van een kap.

19.2 Extra interne ontsluitingsweg

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening om in afwijking van [artikel 3.1](#) ter plaatse van de bestemming '[Bedrijf](#)' een extra ontsluitingsweg aan te leggen waarbij:

- a. de nieuwe interne ontsluitingsweg aansluit op de Poelweg en milieukundig inpasbaar is;
- b. de afstand tussen de aangrenzende (bedrijfs)gebouwen en de as van de nieuwe weg minimaal 25 meter bedraagt;
- c. langs ten minste één zijde van de nieuwe weg één watergang wordt aangelegd;
- d. langs ten minste één zijde van de nieuwe weg laanbeplanting aangeplant dient te worden;
- e. het ontwerp van de ontsluitingsweg wordt getoetst door een verkeerskundige van de gemeente.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwen

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sub a met maximaal 10%.
- c. sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Tussen Poelweg en Noorddammerweg'.

CONCEPT