

Hotel-/resortontwikkeling Breeck te Landsmeer

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie	8
Artikel 4 Agrarisch - Volkstuin	10
Artikel 5 Water	12
Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 8 Algemene bouwregels	16
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 12 Overige regels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 13 Overgangsrecht	21
Artikel 14 Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **het plan:**

het bestemmingsplan Hotel-/resortontwikkeling Breeck te Landsmeer met identificatienummer NL.IMRO.0415.BP00736-CO01 van de gemeente Landsmeer;

1.2 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 **aanduiding:**

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

1.4 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 **agrarische cultuurgronden:**

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.6 **bebouwing:**

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

1.7 **bestaand:**

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

1.8 **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 **bouwen:**

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

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel:

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

1.13 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.14 bouwvlak:

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

1.15 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.16 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.17 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

1.18 gebouw:

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

1.19 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 de bestemming het belangrijkste is;

1.20 kampeermiddel:

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

1.21 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet, óf met ten hoogste twee wanden is omsloten;

1.22 peil:

- a. het peil voor gebouwen is de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de kruin van de weg;
- b. het peil voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de door de burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de kruin van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen;
- c. het peil voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die in of op het water worden gebouwd, is ten opzichte van de waterlijn;

1.23 permanente bewoning:

het gebruik van een kampeermiddel, recreatieverblijf of vakantiehuis door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Landsmeer, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken;

1.24 recreatie-eenheid:

een zelfstandige verblijfsruimte in een gebouw die bestemd is voor recreatief verblijf door een persoon, een (deel van een) gezin of een daarmee gelijk te stellen groep mensen en die niet fungeert als permanent of hoofd-woonverblijf;

1.25 seksinrichting:

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

1.26 seizoenshuisvesting

woonvoorzieningen die, meestal voor een bepaalde periode per jaar, voor huisvesting van tijdelijke (seizoen) werknemers worden gebruikt;

1.27 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste één nacht, in het recreatiegebied of de toeristische plaats verblijft; het gebied is daartoe ingericht met verblijfsaccommodatie, zoals hotels, pensions en kampeerterreinen;

1.28 woonschip:

een zich in het water bevindend, hoofdzakelijk niet voor varen maar voor wonen bedoeld object.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 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;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (bedrijfsmatig geëxploiteerde) verblijfsrecreatie met ten hoogste 110 recreatie-eenheden in de vorm van recreatiewoningen en hotelappartementen; met daaraan ondergeschikt:
- b. algemene voorzieningen ten dienste van de bestemming met een oppervlakte van in totaal maximaal 500 m², zoals een receptie, restauratieve voorzieningen, spa, winkel, fietsverhuur, multifunctionele zalen voor congressen en vergaderingen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waarbij de gronden ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" voor parkeervoorzieningen wordt ingericht;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen als waterlopen en waterpartijen ter plaatse van de aanduiding "water";
- e. verkeersontsluiting ten behoeve van het hotel/resort ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting";
- f. landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - landschappelijke zone",

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. sloten en bermen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. de gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt xx%; P.M.
- c. de gebouwen hebben elk één of meer schuine dakvlakken, waarbij de bouwhoogte van de dakvoet en de daknok varieert;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a is het toegestaan om buiten het bouwvlak gebouwen en overkappingen ten behoeve van beheer en onderhoud te bouwen, mits de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m². P.M.

3.2.2 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - zone 1" gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 56 m²;
 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6,5 m;
 3. het aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan twee.

- b. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - zone 2" gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 107 m²;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11,5 m;
 - 3. het aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan drie.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - zone 3" gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 230 m²;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 13,5 m;
 - 3. het aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan vier.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat ter plaatse van de toegang tot het perceel een toegangshek met een hoogte van maximaal 1,75 m is toegestaan (over een breedte van maximaal 6 m);
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing en de omvang en situering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van bouwwerken voor permanente bewoning en seizoenshuisvesting;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van verblijfsrecreatie indien de de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - landschappelijke zone" niet is aangelegd en in stand wordt gehouden zoals aangegeven in **P.M.**

Artikel 4 Agrarisch - Volkstuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgronden;
- b. volkstuinten;
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. in geval van gebruik als agrarische cultuurgronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. per volkstuin mag maximaal één berging worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 7 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,4 m;
- c. per volkstuin mag maximaal één plantenkas worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,4 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. uitsluitend damhekken mogen in geval van het gebruik als agrarische cultuurgronden worden gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 1,2 m;
- b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen bij het gebruik ten behoeve van volkstuinten mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. er mogen geen lichtmasten worden gebouwd.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;

- het gebruiken of laten gebruiken van de gronden voor de aanleg van een paardenbak.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken;
- b. bruggen, uitsluitend ten behoeve van fiets- en wandelverkeer;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bruggen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2, ten behoeve van het bouwen van bruggen, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte niet minder mag bedragen dan 1 m en niet meer mag bedragen dan 2 m;
2. de doorvaartbreedte niet minder mag bedragen dan 4,5 m;
3. vooraf ecologisch onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde vissoorten en waaruit blijkt dat geen conflict met de Wet natuurbescherming ontstaat.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats van woonschepen.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer en de instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding, met de daarbij behorende masten en (veiligheids)voorzieningen.

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

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
- b. op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken;
- c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toch mogen worden gebouwd op voorwaarde dat:

- a. de veiligheid van de leiding en de leveringszekerheid niet wordt geschaad;
- b. vooraf toestemming is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
- b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen;
- d. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
- e. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van de in lid 6.1 omschreven bestemming;
- f. het aanleggen van wegen en parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen van zonneparken.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

- b. werkzaamheden die worden uitgevoerd door (of in opdracht van) de netbeheerder te behoeve van aanpassing, onderhoud en instandhouding van de verbinding.

6.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Aan de hand daarvan kan het bevoegd gezag desgewenst voorwaarden verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afmetingen

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

- een grotere goothoogte;
- een grotere bouwhoogte;
- een grotere breedte;
- een grotere oppervlakte;
- een grotere dakhelling;
- een kleinere dakhelling,

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:

- de goot- en/of bouwhoogte en/of breedte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling bedragen;
- de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

8.2 Ondergronds bouwen

- a. Het is verboden om gebouwen te onderkelderen, met uitzondering van:
 1. kruipruimtes en fundering;
 2. een kelder onder een gebouw in de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie met dien verstande dat:
 - de kelder niet dieper dan 3,5 m beneden peil mag worden gebouwd;
 - er geen permanente verlaging van de grondwaterstand plaatsvindt.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van sub a voor het onderkelderen van gebouwen, mits:
 1. daarvoor geen kunstmatige verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk is;
 2. er niet dieper dan 5 m beneden peil wordt gebouwd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onder een met de bestemmingen strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- b. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- c. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor een seksinrichting;
- d. (raam)prostitutie;
- e. andere doeleinden dan waarvoor bij afwijking een omgevingsvergunning is verleend;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', zoals bedoeld in Artikel 3, zonder dat er binnen 6 maanden na realisatie van vergunde bebouwing op grond van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' ten minste 153 parkeerplaatsen ten behoeve van het hotel-resort op het eigen terrein zijn gerealiseerd en in stand zijn gehouden, zoals toegelicht in paragraaf 4.5 Verkeerseffecten en parkeren van de toelichting.

9.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van de algemene en specifieke gebruiksregels, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 30 m mag bedragen en voor een centrale antennemast tot een bouwhoogte van 25 m;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van een gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van een geringe overschrijding van de bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van de bestemming of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits:

- a. de overschrijdingen niet meer dan 5 m bedragen, en;
- b. het bestemmingsvlak daardoor met niet meer dan 10% wordt vergroot.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit houdt in dat voldaan moet worden aan het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan" van de gemeente Landsmeer of, indien het beleid gedurende de planperiode wijzigt, het beleidsdocument dat op het moment van de verlening van de omgevingsvergunning geldt.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden 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 bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde onder a:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in 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 overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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 sub a, na de 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 bepaald in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van bestemmingsplan Hotel-/resortontwikkeling Breeck te Landsmeer".