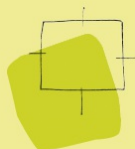


bestemmingsplan Noordeinde 13 te Landsmeer
ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Noordeinde 13 te Landsmeer

ontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Groen
Artikel 4	Water - 1
Artikel 5	Water - 2
Artikel 6	Wonen - 3
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2
Artikel 9	Waarde - Archeologie 3
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel
Artikel 11	Algemene bouwregels
Artikel 12	Algemene gebruiksregels
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels
Artikel 15	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 16	Overgangsrecht
Artikel 17	Slotregel

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Noordeinde 13 te Landsmeer met identificatienummer NL.IMRO.0415.BP00709-ON02 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 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

een in Bijlage 1 genoemd beroep, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de beroepsuitoefening aan huis gebonden medewerker en dat is gericht op het verlenen van diensten;

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 bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw:

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;

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

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

1.17 cultuurhistorische waarden:

de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het slotenpatroon, of de architectuur, en met inbegrip van archeologische waarden;

1.18 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.19 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

1.20 detailhandel:

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

1.21 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 beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.22 erfbeplanting:

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het agrarische bouwperceel, een ander bedrijf of een woning;

1.23 gebouw:

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

1.24 generatie:

in het kader van het samenwonen van meer generaties onder één dak, zodat de zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, wordt onder deze generaties verstaan: ouders, kinderen, kleinkinderen, grootouders en overgrootouders;

1.25 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;

1.26 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.27 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;

1.28 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door aardkundige, geomorfologische, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, zowel afzonderlijk, als in onderlinge samenhang;

1.29 lijnvormige beplanting;

lijnvormige (langwerpig en beperkt in breedte), ononderbroken aanplanting van houtachtige gewassen, zoals hagen (compacte structuur, die bij normaal onderhoud door de periodieke frequent snoei in vorm worden gehouden, plantafstand maximaal 30 cm), haagkanten (compacte structuur, minimaal onderhoud, plantafstand 1 tot 2,5 m), singels (met kreupelhout of bomen begroeide wal langs akker), lanen of houtwallen (met kreupelhout beplante wal);

1.30 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten onder elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van de huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medische adviseur kan worden aangetoond;

1.31 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door biologische, hydrologische en bodemkundige elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.32 overkapping:

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

1.33 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;

1.34 recreatie-eenheid:

een bed & breakfast in de vorm van een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.35 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;

1.36 woning:

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

1.37 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijk groen", voor:
 1. weidegrond voor hobbyvee;
 2. niet-bedrijfsmatige moestuinen en siertuinen;
 3. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden, zoals nader beschreven in Bijlage 2 bij deze regels;
 4. instandhouding van het vogelrichtlijngebied Ilperveld, Varkensland en Twiske en habitatrichtlijngebied Ilperveld, Oostzanerveld en Varkensland, zoals nader beschreven in Bijlage 2 bij deze regels,

met de daarbij behorende:

- c. ontsluiting van aangrenzende gronden;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. kleinschalige verhardingen ten dienste van de genoemde functies.

3.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

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

- a. Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, dempen, graven en/of verleggen van waterlopen;
 3. het beplanten met lijnvormige beplanting zoals singels, lanen, houtwallen e.d. (met uitzondering van erfbeplanting);
 4. het bebossen van gronden;
 5. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
 7. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 200 m².
- b. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de in lid 3.1 bedoelde waarden, en daaraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet vereist voor werken of werkzaamheden die:
 1. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer van de agrarische gronden;
 2. in de agrarische bedrijfsvoering van geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn;
 3. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het

- bouwen is verleend op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
4. die door of vanwege het Waterschap/Hoogheemraadschap worden uitgevoerd en reeds vergunningsplichtig zijn krachtens de Waterwet of de Keur van het Waterschap/Hoogheemraadschap.

Artikel 4 Water - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wateren met doorzichten, oppervlaktewater en openbaar bevaarbaar water;
- b. waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer en waterberging;
- c. een botenhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - botenhuis"

met de daarbij behorende:

- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bruggen;
- f. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bebouwing ten behoeve van een botenhuis gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal botenhuisen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - botenhuis" mag niet meer bedragen dan 1;
 - 2. de bouwhoogte van een botenhuis mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel de bestaande bouwhoogte;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
 - 1. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 5,5 m, en de doorvaarhoogte niet minder dan de bestaande doorvaarhoogte.

4.3 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 dempen van sloten of het aanleggen van dammen, of anderszins aanpassingen aan te brengen aan de afmetingen van de oppervlaktewateren;
- b. het innemen van ligplaatsen met woonschepen, woonboten of woonarken.

Artikel 5 Water - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. oppervlaktewater en waterlopen, ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer en waterberging,
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen,

met de daarbij behorende:

- c. bruggen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van bruggen. Hiervoor geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,5 m, en de doorvaarthoogte niet minder dan de bestaande doorvaarthoogte.

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 voor ten hoogste één aanlegsteiger per woning, mits:

1. de lengte niet meer dan 3 m evenwijdig aan de oever bedraagt;
2. de aanlegsteiger niet meer dan 0,50 m het water insteekt, gemeten vanaf de bestaande walkant;
3. en onder de voorwaarde dat de belangen van het waterbeheer daardoor niet worden geschaad en daarvoor watervergunning is verkregen van de waterbeheerder.

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 dempen van sloten of het aanleggen van dammen, of anderszins aanpassingen aan te brengen aan de afmetingen van de oppervlaktewateren;
- b. het innemen van ligplaatsen met woonschepen, woonboten of woonarken.

Artikel 6 Wonen - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden-beroepen of bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast" uitsluitend een bed & breakfast **met 4 kamers**;
- c. de verhuur van kano's en fluisterboten aansluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen",

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. aanlegplaatsen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ten aanzien van beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis gelden de volgende regels:

- een woning op gronden als bedoeld in lid 6.1, sub a, mag worden gebruikt in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de begane grond van de woning inclusief de bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
 2. het geen detailhandel betreft;
 3. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
 4. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
 5. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
 6. de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen;
 7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

Ten aanzien van het samenwonen van meer generaties gelden de volgende regels:

- een woning mag worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van meer generaties, zodat zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, mits:
 1. de desbetreffende woning niet wordt gesplitst in twee of meer zelfstandige woningen;
 2. het karakter van het hoofdgebouw (als belangrijkste gebouw op het perceel) behouden blijft;
 3. de samenwonende generaties hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk in de desbetreffende woning hebben;
 4. geen extra huisnummer/postadres wordt toegestaan;
 5. de ontsluiting plaatsvindt via het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast".

6.2 Bouwregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan uitsluitend worden verleend indien uit de aanvraag blijkt dat is voldaan aan de voorwaarden voor het bouwen zoals die zijn genoemd in Bijlage 3 bij deze regels, dan wel dat de voorwaarden voor het bouwen zoals die zijn genoemd in Bijlage 3 bij deze regels krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voldoende zijn verzekerd.
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4,0 m en 9,0 m;
 3. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
 4. het aantal recreatie-eenheden mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatie-eenheden";

5. de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (m²)" aangegeven oppervlakte.
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels;
 1. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
 2. voor bijgebouwen geldt dat:
 - indien de bouwhoogte van bijgebouwen meer dan 3 m is, het dak wordt voorzien van een schuin dak, waarbij de dakvoet niet hoger dan 3 m mag zijn, de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:
 - maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - een bijgebouw functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw dient te zijn;
 3. een bijgebouw niet mag worden voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
 1. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van bestaande dakterrassen.

6.3 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,

nader eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing en de dakhelling van hoofdgebouwen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder een 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 bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast" voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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 6.4 onder b in die zin dat het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast" gebruikt mag worden voor zelfstandige bewoning, met dien verstande dat:

- a. door de aanvrager is aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de bed & breakfast volledig zijn beëindigd;
- b. de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de bed & breakfast na gebruikmaking van deze afwijkingsbevoegdheid niet op een later moment worden hervat;
- c. binnen de bestemming niet meer dan twee woningen zijn toegestaan, met inbegrip van het bepaalde in lid 6.2, sub b, onder 5.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven basisbestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 50 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 50 m² of minder ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- e. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

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

- a. Het is verboden op of in de in lid 7.1 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:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het verlagen van het waterpeil.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en riolering;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de

- werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' wordt ontnomen, indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
- b. Op de voorbereiding van een wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven basisbestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² of minder ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- e. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 8.1 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:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 35 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het verlagen van het waterpeil.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en riolering;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;

3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt ontnomen, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
- b. Op de voorbereiding van een wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

9.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven basisbestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m² of minder ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
- e. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

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

- a. Het is verboden op of in de in lid 9.1 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:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 35 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het verlagen van het waterpeil.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en riolering;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de

- werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt ontnomen, indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.
- b. Op de voorbereiding van een wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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.

11.2 Ondergronds bouwen

- a. Het is verboden om gebouwen te onderkelderen, met uitzondering van:
 1. kruipruimtes en fundering;
 2. een kelder onder het hoofdgebouw in de bestemming 'Wonen - 3' 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 12 Algemene gebruiksregels

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 voor de aanleg van een paardenbak, met uitzondering van bestaande paardenbakken;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de bestemming 'Wonen - 3' zoals bedoeld in Artikel 6 van deze regels, zonder dat er binnen 6 maanden na realisatie van vergunde bebouwing op grond van de bestemming 'Wonen - 3' ten minste 11 parkeerplaatsen zoals toegelicht in subparagraaf 3.10.2 Verkeer en parkeren van de toelichting ten behoeve van de bed & breakfast, woning en de kano-/fluisterbootverhuur op het eigen erf zijn gerealiseerd en in stand zijn gehouden;
- d. het gebruik van de gronden zoals genoemd in Artikel 3 Groen en Artikel 6 Wonen - 3, zonder de instandhouding c.q. de aanleg van de erfinrichting overeenkomstig het integrale landschapsplan als opgenomen in Bijlage 5 van de toelichting betreffende het 'Voorstel voor de bouw van twee energieplus woningen Noordeinde 13, Search te Amsterdam'.**

Artikel 13 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 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;
- c. 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;
- d. het bouwen van sculpturen en andere kunstzinnige werken met een hoogte van maximaal 6 m, en met dien verstande dat de bouw van dergelijke sculpturen niet is toegestaan op gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden' en met de bestemming 'Natuur'.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 15 Overige regels

Ten aanzien van het aspect parkeren geldt dat bij verlening van een omgevingsvergunning in voldoende mate dient te zijn voorzien in de parkeerbehoefte. Daarvan is sprake indien op gronden ter plaatse van de bestemming Wonen - 3 (artikel 6) ten minste 11 parkeerplaatsen zoals toegelicht in subparagraaf 3.10.2 Verkeer en parkeren van de toelichting ten behoeve van de bed & breakfast, woning en de kano-/fluisterbootverhuur op het eigen erf worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Het voorgaande wordt krachtens voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Noordeinde 13 te Landsmeer".

