

Woongebied SpaarneBuiten 2012

ontwerp bestemmingsplan, 24 september 2012

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Natuur	11
Artikel 5	Recreatie	13
Artikel 6	Verkeer - 1	14
Artikel 7	Verkeer - 2	15
Artikel 8	Water	16
Artikel 9	Wonen - 1	18
Artikel 10	Wonen - 2	19
Artikel 11	Waarde - Ecologie	20
Artikel 12	Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam	22
Artikel 13	Waterstaat - Waterkering	24
Hoofdstuk3	Algemene regels	25
Artikel 14	Antidubbeltelregel	25
Artikel 15	Algemene bouwregels	26
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 18	Overige regels	29
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	30
Artikel 19	Overgangsrecht	30
Artikel 20	Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Woongebied SpaarneBuiten 2012' van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0393.BPWS2012-OW01 met de bijbehorende regels;

1.3 aan- en uitbouw:

Bijbehorend bouwwerk, zijnde een direct aan de gevel van het hoofdgebouw voor bewoning bestemde uitbreiding van de eerste bouwlaag.

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

- a. beroep aan huis: beroepen die met overwegend behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend;
- b. bedrijf aan huis: bedrijfsactiviteiten die gezien hun aard, uitstraling en omvang geen afbreuk doen en ondergeschikt zijn aan het woongebruik en geen hinder opleveren voor de woonsituatie, niet zijnde detailhandel of horeca;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijfsvaartuig:

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.12 bijgebouw:

bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij het hoofdgebouw behorend, niet voor bewoning bestemd bouwwerk, welke wat betreft afmetingen en functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.13 bijzondere bouwlaag:

kelder, souterrain en kap;

1.14 binnenschip:

een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor interlokaal dan wel internationaal bedrijfsmatig vervoer van goederen te water waarop de Wet vervoer binnenvaart van toepassing is;

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

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

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 detailhandel:

een gebouw of een deel van een gebouw ten behoeve van het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die goederen kopen voor gebruik, gebruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een supermarkt;

1.21 dienstverlening:

het bedrijfsmatige verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals makelaarkantoren, bankfilialen, reisbureaus, wasserettes, kappers en schoonheidssalons;

1.22 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.23 gebouw:

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

1.24 groen:

ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren;

1.25 hoofdgebouw:

een of meerdere gebouwen, welke door hun functie, constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw(en) binnen een bouwvlak zijn aan te merken;

1.26 horeca:

- a. horeca I: fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);
- b. horeca II: nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard

daarmee te vergelijken bedrijven);

- c. horeca III: café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);
- d. horeca IV: restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);
- e. horeca V: hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);

1.27 jachthaven:

een watergebonden voorziening waar pleziervaartuigen tegen betaling ligplaats in nemen;

1.28 kap:

een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven en welke uit ten minste twee elkaar snijdende, hellende vlakken bestaat;

1.29 kelder:

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.30 ligplaats:

een met een schip of vaartuig in het water ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen;

1.31 maatschappelijke voorzieningen:

(overheids)voorzieningen inzake sociaal-culturele, religieuze, overheids-, medische, maatschappelijke, onderwijs- en openbare orde en veiligheidsinstellingen;

1.32 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak dat binnen een bestemmingsvlak de grens aangeeft tussen verschillende bouwhoogten of bebouwingspercentages;

1.33 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water, koude, warmte en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.34 passagiersvaartuig:

een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

- a. vervoer van personen;
- b. om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie;

1.35 pleziervaartuig:

een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie;

1.36 prostitutie:

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

1.37 seksinrichting:

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

1.38 souterrain:

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 2,0 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.39 stationerend vaartuig:

- a. een vaartuig, daaronder begrepen een object dat afgemeerd is te water en niet tot enig andere categorie behoort;
- b. een schip, vaartuig of casco in aanbouw tot woonboot, pleziervaartuig, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig of stationerend vaartuig als onder a. bedoeld;

1.40 supermarkt:

een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotmiddelen met een minimum bruto vloeroppervlak van 250 m² ;

1.41 verblijfsgebied:

een niet voor gemotoriseerd verkeer openbaar toegankelijke en ongebouwde ruimte, tevens bestemd voor groen;

1.42 verkeersareaal:

gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd verkeer, bestaande uit rijwegen, fiets- en voetpaden;

1.43 voorgevel:

de naar de weg waarop het betrokken gebouw overwegend is georiënteerd, toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.44 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder mede begrepen (natuurlijke) oevers, duikers en dammen.

1.45 woning / wooneenheid:

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

1.46 woonboot:

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het bebouwingspercentage wordt bepaald door projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak, tenzij anders in de regels is bepaald, de kelders en souterrains niet mee te rekenen;

2.2 bruto vloeroppervlak:

de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, waarbij balkons, loggia's, erkers en galerijen niet worden meegeteld bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak;

2.3 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 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg of een tuin: de hoogte van de kruin van de weg of de tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, of;
 2. de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oever in geval van een bouwwerk in het water.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. verblijfsgebied.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan ter ondersteuning van de recreatieve functie van de groenvoorziening.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum aantal gebouwen binnen de bestemming: 2;
- a. maximum bouwhoogte: 4 meter;
- b. maximum gezamenlijk bruto vloeroppervlak: 30 m. ²

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 2%;
- b. maximum bouwhoogte: 10 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Groenvoorzieningen

Voor groenvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- a. minimaal 75% van een bestemmingsvlak dient als groenvoorziening te worden uitgevoerd.

3.4 Omgevingsvergunning voor het aanleggen

- a. Het is ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het aanleggen) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
 2. het planten van bomen en diepwortelende beplanting;
 3. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 4. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 5. het wijzigen van de grondwaterstand door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.
- b. Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld onder a is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:
 1. het normale onderhoud van paden, water en groenvoorzieningen;
 2. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- c. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan worden geweigerd indien door de werken of

werkzaamheden, sprake zou zijn van een onevenredige aantasting van de aangebrachte bodembescherming.

- d. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan slechts worden verleend indien een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de betreffende werkzaamheden voor bodembescherming heeft plaatsgevonden.
- e. Aan de omgevingsvergunning voor het aanleggen kunnen in het belang van de bodembescherming de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de bodembescherming zoveel mogelijk wordt gewaarborgd.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuur;
- b. water;
- c. steigers, vlonders en drijvende terrassen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor steigers, vlonders en drijvende terrassen geldt:
 1. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'steiger';
 2. maximum oppervlak: 30 m² per aangrenzende tuin;
 3. maximum bouwhoogte: 1 meter;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:
 1. maximum bebouwingspercentage: 2%;
 2. maximum bouwhoogte: 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Steigers, vlonders en drijvende terrassen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 onder a een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van steigers, vlonders en drijvende terrassen buiten de aanduiding 'steiger', met dien verstande dat:

- a. steigers uitsluitend ten behoeve van openbaar gebruik zijn toegestaan;
- b. het gezamenlijke oppervlak van de steigers, vlonders en drijvende terrassen buiten de aanduiding 'steiger' maximaal 45 m² bedraagt binnen de bestemming 'Natuur';
- c. de bouwhoogte van de steigers maximaal 1 meter bedraagt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Verbod

Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 16 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in 4.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen, met uitzondering van drijvende steigers, drijvende vlonders en drijvende terrassen.

4.5 Omgevingsvergunning voor het aanleggen

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het aanleggen) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
 2. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;

3. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de waterbodem en/of gronden;
- b. Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld onder a is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:
 1. het normale onderhoud van water en groenvoorzieningen;
 2. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- c. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, sprake zou zijn van een onevenredige aantasting van de water-ecologie.
- d. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan slechts worden verleend indien een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de betreffende werkzaamheden voor de water-ecologie heeft plaatsgevonden.
- e. Aan de omgevingsvergunning voor het aanleggen kunnen in het belang van de water-ecologie de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de water-ecologie zoveel mogelijk wordt gewaarborgd;
 2. de verplichting de activiteit die tot een mogelijke verstoring van de water-ecologie leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van flora en fauna, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 5 Recreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. verblijfsgebied.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 15%;
- b. maximum bouwhoogte: 1 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Verbod

Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 16 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in 5.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen, met uitzondering van drijvende steigers.

5.3.2 Aantal ligplaatsen

Voor de jachthaven geldt de volgende bepaling:

- a. maximum aantal ligplaatsen: 70.

Artikel 6 Verkeer - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeersareaal;
- b. parkeerplaatsen;
- c. groen;
- d. water;
- e. verblijfsgebied;
- f. speelvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 5%;
- b. maximum bouwhoogte: 10 meter.

Artikel 7 Verkeer - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebied;
- b. groen;
- c. water;
- d. speelvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 5%;
- b. maximum bouwhoogte: 10 meter.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bruggen;
- c. steigers, vlonders en drijvende terrassen;
- d. verkeersareaal.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor bruggen geldt:
 1. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
 2. maximum bouwhoogte: 6 meter;
- b. voor steigers, vlonders en drijvende terrassen geldt:
 1. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van water - steiger - 1' en 'specifieke vorm van water - steiger - 2';
 2. maximum oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - steiger - 1': 315 m²;
 3. maximum oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - steiger - 2': 30 m² per aangrenzende woning;
 4. maximum bouwhoogte: 1 meter;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:
 1. maximum bebouwingspercentage: 2%;
 2. maximum bouwhoogte: 6 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Steigers, vlonders en drijvende terrassen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde in 8.2.2 onder b een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van steigers, vlonders en drijvende terrassen buiten de aanduidingen 'specifieke vorm van water - steiger -1' en 'specifieke vorm van water - steiger 2', met dien verstande dat:

- a. steigers uitsluitend ten behoeve van openbaar gebruik zijn toegestaan langs de oever van het Noorder Buiten Spaarne;
- b. het gezamenlijke oppervlak van de steigers, vlonders en drijvende terrassen buiten de aanduidingen 'specifieke vorm van water - steiger -1' en 'specifieke vorm van water - steiger 2' maximaal 45 m² bedraagt binnen de bestemming 'Water';
- c. de bouwhoogte van de steigers maximaal 1 meter bedraagt.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Verbod

Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 16 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in 8.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen, met uitzondering van drijvende steigers, drijvende vlonders en drijvende terrassen.

8.4.2 Verkeersareaal

Voor verkeersareaal geldt de volgende bepaling:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep;
- c. tuinen;
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. horeca IV;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. verblijfsgebied;
- i. water.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mag ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken zijn toegestaan.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor hoofdgebouwen geldt:
 1. maximum bebouwingspercentage: 100% tenzij anders is aangeduid;
 2. maximum bouwhoogte: zoals aangeduid;
 3. minimum bruto vloeroppervlak per woning:
 - 50 m² in geval van appartementen;
 - 100 m² in geval eengezinshuizen;
- b. voor aan- en uitbouwen geldt:
 1. situering: minimaal 4 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. maximum bouwhoogte aan- en uitbouwen: 6 meter;
- c. voor bijgebouwen geldt:
 1. situering: minimaal 4 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. maximum bouwhoogte: 3 meter.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 10%;
- b. maximum bouwhoogte: 1 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Detailhandel, dienstverlening, horeca IV en maatschappelijke voorzieningen

Voor detailhandel, dienstverlening, horeca IV en maatschappelijke voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. situering: uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'.
- b. maximum gezamenlijk bruto vloeroppervlak: 500 m².

Artikel 10 Wonen - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep;
- c. tuinen;
- d. parkeerplaatsen;
- e. verblijfsgebied;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. water.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mag ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken zijn toegestaan;
- b. uitsluitend vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en drie-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor hoofdgebouwen geldt:
 1. maximum bebouwingspercentage: zoals aangeduid;
 2. maximum bouwhoogte: zoals aangeduid;
 3. minimum bruto vloeroppervlak per woning:
 - 50 m² in geval van appartementen;
 - 100 m² in geval eengezinshuizen;
- b. voor aan- en uitbouwen geldt:
 1. maximum bebouwingspercentage: 20% van het perceel behorende bij het hoofdgebouw;
 2. maximum bouwhoogte: 3 meter.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage steigers, vlonders en terrassen ter plaatse van de aanduiding 'steiger': 60% van het perceel behorende bij het hoofdgebouw;
- b. maximum bebouwingspercentage overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 10%;
- c. maximum bouwhoogte geluidwerende voorzieningen direct ten zuidwesten van Lageweg 16: 3 meter;
- d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Parkeren

Een eenmaal gerealiseerde al dan niet gebouwde parkeervoorziening mag niet zodanig worden gewijzigd dat de parkeervoorziening niet langer geschikt is als parkeerruimte.

Artikel 11 Waarde - Ecologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van het weidevogelleefgebied, met in achtneming van het bepaalde in artikel 18.2.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Binnen de bestemming mag slechts worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de eveneens voorkomende bestemming.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten behoeve van de primaire bestemming mogen worden gebouwd, gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum bebouwingspercentage: 5%;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter.

11.2.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de primaire bestemming of de eveneens voorkomende bestemming kan worden geweigerd indien door de bouwwerken of bouwwerkzaamheden, het belang van het weidevogelleefgebied onevenredig wordt geschaad.

11.2.4 Onderzoeksplicht

Burgemeester en wethouders dienen voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de primaire bestemming of de eveneens voorkomende bestemming advies in te winnen bij de provincie.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6, lid 1, onder d. van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van het weidevogelleefgebied.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Verbod

Als verboden gebruik als bedoeld in 16 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt een dusdanig gebruik van de in 11.1 genoemde gronden dat leidt tot een significante verstoring van aanwezige weidevogels.

11.5 Omgevingsvergunning voor het aanleggen

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het aanleggen) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
 2. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
 3. het bebossen en beplanten van gronden;
 4. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele

- voorzieningen;
5. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 6. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 7. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.
- b. Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld onder a is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:
1. het normale onderhoud van paden, water en groenvoorzieningen;
 2. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- c. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, sprake zou zijn van een onevenredige aantasting van het leefgebied van weidevogels.
- d. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan slechts worden verleend indien een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de betreffende werkzaamheden voor het leefgebied van de weidevogels heeft plaatsgevonden.
- e. Aan de omgevingsvergunning voor het aanleggen kunnen in het belang van het leefgebied van weidevogels de volgende voorschriften worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de bescherming van het leefgebied van de weidevogels zoveel mogelijk wordt gewaarborgd;
 2. de verplichting de activiteit die tot een mogelijke verstoring van het leefgebied van weidevogels leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van flora en fauna, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 12 Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' (een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid), met in achtneming van het bepaalde in artikel 18.2.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Binnen de bestemming mag slechts worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de eveneens voorkomende bestemming.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten behoeve van de primaire bestemming mogen worden gebouwd, gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum bebouwingspercentage: 5%;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter.

12.2.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de primaire bestemming of de eveneens voorkomende bestemming kan worden geweigerd indien door de bouwwerken of bouwwerkzaamheden, het belang van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' onevenredig wordt geschaad.

12.2.4 Onderzoeksplicht

Burgemeester en wethouders dienen voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de primaire bestemming of de eveneens voorkomende bestemming advies in te winnen bij de provincie.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6, lid 1, onder d. van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' (een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid).

12.4 Omgevingsvergunning voor het aanleggen

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het aanleggen) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- b. Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld onder a is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:
 1. het normale onderhoud van paden, water en groenvoorzieningen;
 2. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- c. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan worden geweigerd indien door de werken of

werkzaamheden, het belang van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' onevenredig wordt geschaad.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor:

- a. de bescherming en het onderhoud van de waterkering;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor het onderhoud en de instandhouding van de waterkering.

13.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de waterkering en de aldaar genoemde medebestemming, met dien verstande dat burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de beheerder alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, waarbij de beheerder in de gelegenheid wordt gesteld om binnen 4 weken advies uit te brengen aan burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Antidubbelregel

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 15 Algemene bouwregels

15.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Verbodsregels

- a. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.
- b. Als een verboden gebruik, als bedoeld onder a, wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van de onbebouwde gronden en / of bebouwing:
 1. als bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
 2. als seksinrichting en voor prostitutie;
 3. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden;
 4. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd in afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan een omgevingsvergunning te verlenen met dien verstande dat:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste:
 1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen;
 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, erkers, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen of Verordeningen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

18.2 Voorrangsregeling

Voor zover de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in artikel 'Waterstaat - Waterkering';
- b. in de tweede plaats de regels in artikel 'Waarde - Ecologie';
- c. in de derde plaats de regels in artikel 'Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam';
- d. in de vierde plaats de regels in de medebestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 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.

19.2 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 lid 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 lid 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. 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woongebied SpaarneBuiten 2012'.