

## Kotter 120, 1186WN AMSTELVEEN (45923)



Tussenwoning

De middenwoning met ondergrond en tuin. Woonoppervlakte circa 126 m2 volgens BAG.



## Beschrijving

het woonhuis met ondergrond en tuin, gelegen te 1186 WN Amstelveen, Kotter 120, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie L nummer 2465, ter grootte van eenhonderdelf vierkante meter (111m<sup>2</sup>)

## Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 16 januari 2023
Inzet	maandag 16 januari 2023 vanaf 18:00
Afslag	maandag 16 januari 2023 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. Jozef Israëlskade 48 1072 SB AMSTERDAM T: 085 081 08 10 E: veilingen@herschut.nl
Behandelaar	Notaris: mr. I.M.B. Balvert   Behandelaar: mevr. D. van Maanen

## Objectinfo

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1981
Woninginhoud	366 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	111 m <sup>2</sup>
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door:  Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V. Derde Kostverlorenkade 33 1054 TR Amsterdam T: 020 589 30 10 E: info@khemakelaardij.nl
Bezichtiging	Bezichtiging op afspraak mogelijk.



Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie L nummer 2465, ter grootte van eenhonderdelf vierkante meter (111m2)

## Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% van de inzetsom incl. btw t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 8.112,00 (per 16-12-2022 om 11:03 uur)

## Bijzonderheden

Uitgebreide informatie over dit object: [www.eersteamsterdamse.nl/actueelaanbod](http://www.eersteamsterdamse.nl/actueelaanbod):









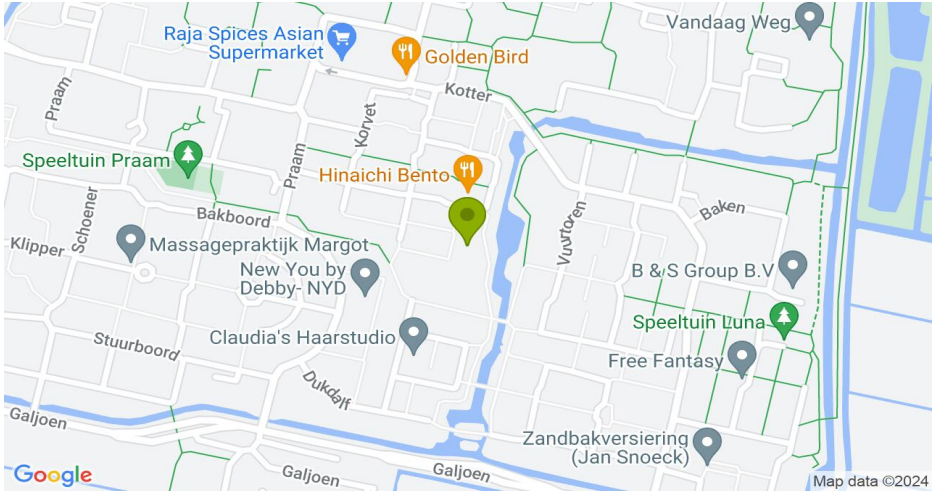






# DE EERSTE AMSTERDAMSE

HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN





## Kadastrale kaart

45923-kadastralekaart1186Kotter.pdf



# DE EERSTE AMSTERDAMSE

HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2022256701/BBE



0 5 10 15 20 25m

- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amstelveen  
Sectie L  
Perceel 2465



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2022  
De Bevrager van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

2022-08-26 10:52

## Bijlage

45923\_veilingbrochure Kotter 120 Amstelveen.pdf





**Kinneging & Heijer Makelaardij** ½ B.V.  
Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

## **Executieveiling**

### **16 januari 2023 vanaf 18:00 uur**



## **Kotter 120**

### **1186 WN Amstelveen**

Derde Kostverlorenkade 33  
info@kmmakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam  
• www.kmmakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010  
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019  
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.





## Kinneging & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V.

---

<b>Registargoed</b>	Het woonhuis met schuur, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 1186 WN Amstelveen aan de Kotter 120, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie L nummer 2465, groot 111 m <sup>2</sup> .
<b>Inleiding</b>	Executoriale verkoping (ex art. 3:268 jo 3:254 BW) op 16 januari 2023 's-avonds na 18.00 uur in:  CAFÉ-RESTAURANT DAUPHINE Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
<b>Bezichtiging</b>	De sleutels zijn in het bezit van de directie-makelaar, die op afspraken bezichtigingen zal houden.
<b>Contact</b>	Voor aanvullende informatie kunt u contact opnemen met:  Kinneging & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V. 020 - 589 3010 bm@khmakelaardij.nl  Hermans en Schuttevaer notarissen Dit dossier is in behandeling bij: Mevrouw D. van Maanen Telefoon: +31 (0)85 0 810 877 e-mail: <a href="mailto:dvanmaanen@herschut.nl">dvanmaanen@herschut.nl</a>



---

## Veilinggegevens

<b>Veiling</b>	<p>Openbare veiling (executoriale verkoping, ex art. 3:268 BW)</p> <p>De openbare veiling vindt plaats op 16 januari 2023 vanaf 18:00 uur in Café-restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175, 1079 BL Amsterdam en online (bij inzet en afslag) via <a href="https://openbareverkoop.nl">openbareverkoop.nl</a>, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het Hermans &amp; Schuttevaer notarissen te Amsterdam</p> <p>Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129 en de bijzondere veilingvoorwaarden, welke (concept) voorwaarden opvraagbaar zijn bij de notaris en gepubliceerd worden op de websites van: <a href="https://openbareverkoop.nl">openbareverkoop.nl</a> en <a href="https://veilingnotaris.nl">veilingnotaris.nl</a> en de Eerste Amsterdamse.</p>
<b>Onderhandse bod</b>	<p>Potentiële kopers kunnen een onderhandse bieding op het geveilde uitbrengen. De bieding dient uiterlijk 14 dagen vóór datum van openbare veiling (uiterlijk 1 januari 2023 om 23:59 uur), schriftelijk en onvoorwaardelijk, aan de veilingnotaris te worden gericht</p> <p>Hermans &amp; Schuttevaer notarissen t.a.v. mevrouw D. van Maanen Jozef Israëlskade 48 1072 SB Amsterdam E-mailadres: <a href="mailto:dvanmaanen@herschut.nl">dvanmaanen@herschut.nl</a></p> <p>Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, zonder dat de executant gehouden is op een bieding in te gaan.</p>
<b>Inzetpremie</b>	<p>De inzetpremie (plok) voor het Registergoed bedraagt 1% van de koopsom en wordt in rekening gebracht bij de verkoper en komt ten laste van de opbrengst.</p>
<b>Gunning</b>	<p>De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk op de zesde werkdag na de afslag voor 17:00 uur uitspreken.</p>
<b>Veilingkosten</b>	<p>De veilingkosten inclusief BTW zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op <a href="https://eersteamsterdamse.nl">eersteamsterdamse.nl</a> en <a href="https://veilingnotaris.nl">veilingnotaris.nl</a>.</p>
<b>Overdrachtsbelasting</b>	<p>Ter zake van de verkrijging van het verkochte zal door koper overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.</p>
<b>Garanties</b>	<p>Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed meedeelt, dan wel heeft meegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft. De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt.</p>





Kinninging & Heijer Makelaardij %z B.V.

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BM2011-061



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Peceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amstelveen</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2465</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	

Kotter 120, 1186 WN Amstelveen

4/13

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor gedrapeerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



## Kinneging & Heijer Makelaardij %z B.V.



BETRIEFT  
Amstelveen L 2465

UW-REFERENTIE  
BM2011-061

BELEVERD OP  
26-10-2022 - 17:20

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
26-10-2022 - 10:10

BLAD  
1 van 2

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11139297944

VOLLEDIG BUGEWERKT T/M  
26-10-2022 - 10:10

### Eigendomsinformatie ?

#### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Amstelveen L 2465

Kadastrale objectidentificatie: 011990246570000

**Locatie** Kotter 120

1186 WN Amstelveen

BAG-identificatie: 0362010002017391

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**Kadastrale grootte** 111 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 119272 - 476759

**Omschrijving** Wonen

**Koopsom**

**Koopjaar**

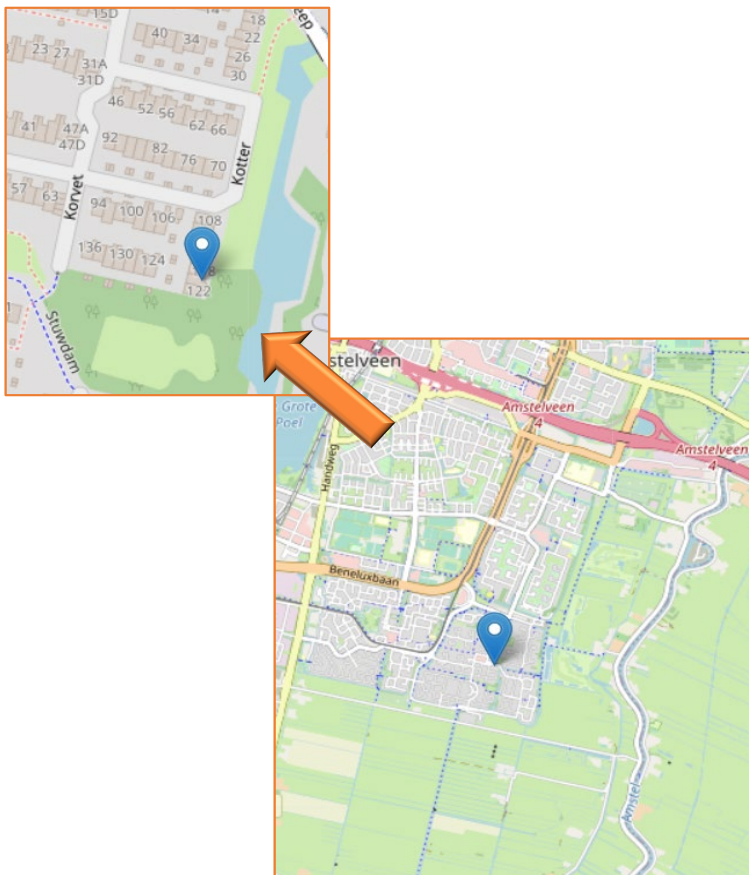
#### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend.



Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V.

### Omgevingskaart



Kottter 120, 1186 WN Amstelveen

6/13

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



## Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V.

### Objectgegevens

<b>Gebruik</b>	Ten tijde van de inspectie heeft de directie-makelaar het woonhuis kunnen betreden en kunnen constateren dat het woonhuis niet wordt bewoond.
<b>Locatie</b>	Dit huis ligt in een kindvriendelijke en autoluwe buurt met alleen bestemmingsverkeer. Er zijn genoeg voorzieningen zoals winkels in de buurt voor de dagelijkse boodschappen. Er is een aanbod van goede scholen in de buurt, zowel basis- als middelbare scholen. Deze scholen zijn op loop- en fietsafstand. Ook de ISA (International School of Amsterdam) is 10 minuten fietsen. Verder zijn er tal van voorzieningen qua sport, zoals sportscholen, hockey en voetbal. Zeker voor de golf liefhebbers is dit een geweldige plek aangezien de prachtige golfbaan Amstedijk op loopafstand aanwezig is.
<b>Bereikbaarheid</b>	Er is een goede infrastructuur zoals openbaar vervoer naar het Stads hart Amstelveen, Zuid-as, en Schiphol alsmede de uitvalsweg naar de A9.
<b>Indeling</b>	De directie-makelaar heeft het woonhuis van binnen kunnen inspecteren en komt tot de volgende indeling:  <u>Begane grond</u> Entree, hal, meterkast, toilet, woonkamer met open keuken en toegang tot de achtertuin met een stenen berging en een achterom.  <u>Eerste verdieping</u> Overloop, 3 slaapkamers en een badkamer.  <u>Zolderverdieping</u> Open zolderruimte met een dakkapel aan de voor- en achterzijde en een stookruimte.
<b>Woonoppervlakte</b>	Circa 122 m <sup>2</sup> (Niet conform de NEN 2580 opgemeten).
<b>Externe bergruimte</b>	Circa 5 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	Circa 366 m <sup>2</sup>
<b>Voorzieningen</b>	In de woning zijn voorzieningen aanwezig, echter doordat de woning al geruime tijd leegstaat zullen er geen garanties worden gegeven omtrent het al dan niet functioneren hiervan.
<b>Bouwjaar</b>	1981 (bron: BAG-viewer).
<b>Bouwaard</b>	Gemetselde gevels, betonnen vloeren, houten kozijnen voorzien van isolerende beglazing en een zadeldak bedekt met pannen.
<b>Milieu</b>	Er is geen technisch- of milieuonderzoek uitgevoerd door verkoper. Verkoper heeft geen asbestinventarisatie uit laten voeren. Alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest kan voortvloeien.
<b>Ondergrondse tank</b>	Voor zover aan verkoper bekend is zijn in het object geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig.
<b>Bestemming</b>	Het object heeft de bestemming wonen.

Kotter 120, 1186 WN Amstelveen

7/13

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



## Kinninging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V.

### Bijzonderheden

Verkoper beschikt niet over een energielabel of een daaraan gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en zal daar ook voorafgaand aan de levering niet over beschikken. Koper aanvaardt dit gegeven en maakt geen aanspraak op verstrekking van één van voornoemde documenten.

Koper dient zichzelf ervan te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper dient genoegzaam bekend zijn met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstellen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.

### Disclaimer

Kinninging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. is door de "Executant" aangesteld als haar exclusieve adviseur ten aanzien van de geplande (executoriale) verkoop van het onroerend goed (het "Vastgoed"). Kinninging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. is door de Executant geautoriseerd, uitsluitend in de capaciteit als adviseur van de Executant, om namens de Executant deze beknopte samenvatting (de "Samenvatting") te verschaffen aan in aankoop van het Vastgoed geïnteresseerde partijen (de "Potentiële Kopers") dit met als enige doelstelling om de Potentiële Kopers te assisteren in hun evaluatie van en nader onderzoek naar het Vastgoed en de Transactie. Deze Samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de Executant en/of Kinninging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. tot het aangaan van de Transactie of toezegging of aanbeveling om de Transactie tot stand te brengen. Potentiële Kopers worden beschouwd als professionele investeerders die geacht worden voldoende expertise en ervaring te hebben om de verschillende aspecten en risico's van de Transactie te overzien en die waar nodig eigen adviseurs zullen inschakelen. Elke Potentiële Koper wordt aangeraden om onafhankelijk juridisch, financieel, fiscaal of ander noodzakelijk advies in te winnen. Alle kosten die Potentiële Kopers maken in verband met de onderzoek en evaluatie van de Transactie zijn voor rekening en risico van die Potentiële Kopers, tenzij anders overeengekomen.

De Samenvatting is opgesteld om Potentiële Kopers te informeren. De Samenvatting is geen compleet overzicht of opsomming van alle informatie die Potentiële Kopers willen hebben of nodig hebben om te beslissen of zij willen bieden op het Vastgoed. De Executant Kinninging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. en hun respectievelijke dochtermaatschappijen, de aan hen gelieerde ondernemingen, medewerkers en agenten sluiten expliciet enige aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze Samenvatting of enige andere in het kader van de Transactie verstrekte informatie (de "Informatie") en eventuele fouten op omissies hierin. Specifiek wordt er door de Executant en/of Kinninging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de Informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens. Elke Potentiële Koper zal onafhankelijk het Vastgoed, de Transactie en de Informatie moeten onderzoeken en evalueren. Noch de Executant, noch Kinninging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. hebben een verplichting om additionele informatie te verstrekken, de Samenvatting en/of Informatie aan te passen of bij te werken of enige onjuistheden aan te geven of aan te passen die op enig moment mogen blijken.

Kinninging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. treedt met betrekking tot de Transactie op als exclusief adviseur van de Executant en zal derhalve andere partijen (onafhankelijk van of zij wel of niet de Samenvatting en/of Informatie hebben ontvangen) niet beschouwen als cliënt of opdrachtgever in relatie tot de Transactie.



Kinneging & Heijer Makelaardij  $\frac{1}{2}$  B.V.

---

**Bijlages:**

1. Foto's.



Kotter 120, 1186 WN Amstelveen

9/13

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.





Kinneging & Heijer Makelaardij %z B.V.



Kotter 120, 1186 WN Amstelveen

10/13

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Kinneging & Heijer Makelaardij  $\frac{1}{2}$  B.V.



Kotter 120, 1186 WN Amstelveen

11/13

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Kinneging & Heijer Makelaardij %z B.V.



Kotter 120, 1186 WN Amstelveen

12/13

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Kinneging & Heijer Makelaardij  $\frac{1}{2}$  B.V.



Kotter 120, 1186 WN Amstelveen

13/13

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

## Bijlage

45923\_20220912\_bestemmingsrapport\_kotter\_120\_1186wn\_amstelveen\_nl\_imro\_0362\_13\_vg01.pdf



# Bestemmingsrapport



**Kenmerk** Kotter 120, 1186WN Amstelveen  
**Datum** 12-09-2022

## Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting



## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Kotter 120, 1186WN Amstelveen  
**Datum** 12-09-2022



## Informatie

### Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0362100001084528
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	51,4 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1981
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0362010002017391
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	126,00 m <sup>2</sup>
Adres	Kotter 120
Postcode	1186WN
Plaats	Amstelveen

### Bestemmingsplan

Naam plan	Amstelveen Zuid-Oost 2015
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Amstelveen
IMRO-idn	NL.IMRO.0362.13-VG01
Datum vastgesteld	30-09-2015
Enkelbestemming	Wonen (art. 30)
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Gebiedsaanduiding	luchtvaartverkeerzone - lib art 223 luchtvaartverkeerzone - lib art 222
Maatvoering	maximum bouwhoogte (m): 10 maximum goothoogte (m): 6



## Bestemmingsrapport

Kenmerk

Kotter 120, 1186WN Amstelveen

Datum

12-09-2022



## Visualisatie



## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Kotter 120, 1186WN Amstelveen  
**Datum** 12-09-2022



## Legenda

### Bestemmingsplan

#### Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

#### Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

#### Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

#### Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

#### Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerszone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

#### Funcieaanduiding

-  Funcieaanduiding

#### Bouwvlak

-  Bouwvlak



#### Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

#### Maatvoering




-  Maatvoering

#### Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

### Kadastrale grenzen

#### Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

#### Perceelnummers

-  Perceelnummer

#### Bijpijlen

-  Bijpijlen

## PLANREGELS

### Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

#### Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan "Amstelveen Zuid-Oost 2015" van de gemeente Amstelveen;

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.13-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

**1.3 aan-huis-verbonden beroep:**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.4 aan- en uitbouw:**

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

**1.5 aanduiding:**

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

**1.6 aanduidingsvlak:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.7 aaneengebouwde woning:**

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

**1.8 aanpijling:**

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

**1.9 agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van en/of fokken met dieren, met dien verstande dat onder meer:

- een paardenhouderij, manege, kennel en dierenasiel niet worden aangemerkt als een agrarisch bedrijf;
- een paardentokkerij en het houden van paarden voor de melkproductie wordt aangemerkt als agrarisch bedrijf.

**1.10 agrarische bedrijfsvoering, grondgebonden:**

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

**1.11 agrarische bedrijfsvoering, niet grondgebonden:**

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

**1.12 agrarisch bouwvlak**

een aaneengesloten stuk grond waarop geconcentreerde bebouwing ten behoeve van één al of niet grondgebonden agrarische bedrijfsvestiging is toegestaan;

**1.13 agrarisch deskundige:**

een aan te wijzen onafhankelijke deskundige;

**1.14 agrarisch handels- en hulpbedrijf:**

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;

**1.15 agrarische nevenfuncties:**

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch perceel die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

**1.16 agrarisch recreatief medegebruik:**

vormen van agrarische recreatie waarbij gronden met een agrarische bestemming mede gebruikt (voor derden) worden voor agrarische recreatieve activiteiten;

**1.17 archeologisch onderzoek:**

een rapport als bedoeld in de Monumentenwet 1988 (Stb. 2007, 293);

**1.18 archeologische waarde:**

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

**1.19 bebouwing:**

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

**1.20 bebouwingspercentage:**

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

**1.21 bedrijf:**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen danwel bedrijfsmatig verlenen van diensten (daaronder niet begrepen aan-huis-verbonden-beroepen, detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportdoelinden);

**1.22 bedrijfsgebouw:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.23 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar geleid op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. De bedrijfswoning is slecht betaikbaar indien, de woning geleid op de aard, inrichting, de omvang en de continuïteit van het bedrijf ter plaatse noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;

**1.24 belemmerde strook:**

geprojecteerde zone ter weerszijde van de leiding ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en). Op deze gronden is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zondermeer toegestaan. De belemmerde strook dient in principe obstakelvrij te blijven;

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

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

**1.26 beschermd stads-dorpsgezicht:**

aanwijzing als beschermd stads- en dorpsgezicht zoals bedoeld in de Monumentenwet en de Monumentenverordening van de gemeente Amstelveen;

**1.27 bestaand gebruik of bouwwerk:**

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

**1.28 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.29 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.30 bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm en gebruik onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.31 boeiboord**

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

**1.32 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;

**1.33 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.34 bouwlaag:**



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

**1.35 bouwperceel:**

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

**1.36 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.37 bouwvlak:**

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

**1.38 bouwwerk:**

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

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

de som van de binnen de gevels gelegen vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuiszaken, gangen, liften, toiletten e.d., met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

**1.40 carport:**

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

**1.41 containerbergingen**

bergingen voor de kliko's/rolemmer;

**1.42 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft achtergelaten danwel gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

**1.43 dagrecreatie extensief:**

recreatief buiten verblijven, uitgezonderd recreatief nachtverblijf, dat in hoofdzaak gericht is op natuur- en landschapsbeleving (voor derden), zoals wandelen, fietsen en paardrijden, waarbij in het algemeen het verlangen naar rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is;

**1.44 dagrecreatie intensief:**

recreatief buiten verblijven, uitgezonderd recreatief nachtverblijf, al dan niet doorgebracht in onderkomens, die na afloop van het verblijf tezamen met de andere meegebrachte voorwerpen, worden verwijderd, waarbij in het algemeen gebruik wordt gemaakt van een min of meer geconcentreerd voorzieningenpakket en waar het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid relatief groot kan zijn;

**1.45 dak:**

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

**1.46 dakkapel:**

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

**1.47 dakkaper**

een dakkapel met een schuin dakvlak in dezelfde hoek als het dak, waarbij de nok wordt verhoogd;

**1.48 dakopbouw:**

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

**1.49 dakterras:**

een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak, voorzien van een vloerafschieding (hekwerk, balustrade);

**1.50 detailhandel:**

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

**1.51 detailhandel ondergeschikt**

staat ten dienste van de hoofdbestemming met een maximum van 100 m<sup>2</sup> of 10% van het bruto vloer oppervlak. Verkoop bij cateringbedrijven en groothandels in de volgende branches die relevant zijn voor de hoofdwinkel structuur, te weten: dagelijkse goederen (kleding en textielzaken, huishoudelijke artikelen en consumentenelektronica) zijn uitgesloten op de bedrijventerreinen. Verkoop van ter plaatse gemaakte producten wordt niet beschouwd ten dienste van de hoofdbestemming van het gebouw te zijn.

**1.52 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten zoals kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen;



#### **1.53 dierenpensioen:**

een bedrijf dat gericht is op de tijdelijke opvang en verzorging van paarden, niet zijnde manege activiteiten, honden katten en andere kleine huisdieren;

#### **1.54 dijkwoning:**

woning gelegen op of in de nabijheid van een dijktaalud;

#### **1.55 dove gevel:**

een gevel zonder te openen delen;

#### **1.56 druiplijn:**

De lijn die van onderen het dak begrenst;

#### **1.57 ecologische waarde:**

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

#### **1.58 eengezinshuis/eengezinswoning:**

een woning bestemd voor één huishouden;

#### **1.59 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

#### **1.60 erf**

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde wordt begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw. De uitbouw dient uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm te zijn;

#### **1.61 erfafscheiding:**

een scheiding tussen erven, tuinen en/of openbare ruimten in de vorm van een bouwwerk, dan wel beplanting;

#### **1.62 erker:**

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde wordt begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw. De uitbouw dient uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm te zijn;

#### **1.63 evenement:**

een voor publiek toegankelijke gebeurtenis op of aan de weg, binnen gebouwen of op het openbare water met uitzondering van manifestaties, betogingen, jaar- en weekmarkten;

#### **1.64 gebouw:**

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

#### **1.65 geluidgevoelige functies:**

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

#### **1.66 geluidgevoelige gebouwen:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

#### **1.67 geluidreducerende maatregelen:**

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

#### **1.68 geluidwerende voorzieningen:**

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

#### **1.69 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

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

#### **1.70 geurgevoelig object:**

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

#### **1.71 goot**



opvangbak voor hemelwater;

**1.72 hogere grenswaarde:**

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

**1.73 hoofdgebouw:**

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

**1.74 hoofdverblijf:**

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

**1.75 hoogtescheidingslijn:**

een aangegeven lijn welke de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde hoogte is toegestaan;

**1.76 horeca 1, daghoreca:**

horecabedrijven zoals lunchrooms, koffie-/theehuizen, jissalons en alhaalrestaurant;

**1.77 horeca 2, (fastfood)restaurants, cafetaria, snackbars en shoarmazaken:**

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. Het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren;

**1.78 horeca 3, cafés, eetcafés, bars:**

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van dranken dan wel op het verstrekken van kleine etenswaren;

**1.79 horeca 4, dancings, discotheken, nachtclubs:**

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcohol en niet alcohol-houdende dranken, zoals een dancing of discotheek;

**1.80 horeca 5, hotel:**

een bedrijf, dat is gericht op het verschaffen van logies en het daarmee verband houdende ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en al dan niet ruimte biedt voor vergaderingen en cursussen;

**1.81 huishouden:**

één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een woning of een recreatiewoning de daar aanwezige essentiële woonvoorzieningen deelt;

**1.82 kampeermiddel:**

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

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.83 kamperen:**

- a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk, dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension, een woning of een tuinhuis;
- b. het plaatsen danwel geplaatst houden van kampeermiddelen;

een en ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.84 kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.85 kas:**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van onder meer vruchten, bloemen of planten;

**1.86 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

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

**1.87 kruin**

het wegbaangedeelte dat is ingenomen door rijbanen, veiligheidsstroken en bermen;



## 1.88 kunstobject

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

## 1.89 kunstwerk

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

## 1.90 kwetsbaar object:

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

## 1.91 kwetsbaar object, beperkt:

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

## 1.92 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur;

## 1.93 langzaam-verkeerszone:

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

## 1.94 lessenaarsdak:

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

## 1.95 ligplaats:

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

## 1.96 maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben;

## 1.97 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

## 1.98 maaiveld:

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

## 1.99 manege:

een bedrijf, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het geven van paardrijlessen, het verzorgen, africhten c.q. trainen van paarden en het beoefenen van de ruitersport met een publieke recreatieve- en sportfunctie, al dan niet gecombineerd met het fokken en de verkoop van paarden;

## 1.100 mantelzorg:

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

## 1.101 natuur- en landschapontwikkeling:

ingrepen teneinde natuurlijke processen in gang te zetten, die de natuurlijke en landschappelijke waarden dienen te versterken;

## 1.102 natuurwaarde:

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

## 1.103 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

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

## 1.104 nutsvoorzieningen:

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

## 1.105 ondergronds bouwen:

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

## 1.106 ondergeschikte horeca:

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca is en waarvan de hoofdfunctie aantoonbaar is, zoals een kantine bij een sportaccommodatie;

#### **1.107 onderkomens:**

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

#### **1.108 openbaar toegankelijk gebied:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

#### **1.109 opslag:**

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

#### **1.110 paarden, hobbymatig:**

het houden van paarden waarbij een winstookmerk ontbreekt en het houden van een beperkt aantal paarden (maximaal 5) strekt ter persoonlijk gebruik van de paarden door de bewoners van het betrokken perceel;

#### **1.111 paardenbak:**

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van bouwkundige voorzieningen, zoals een omheining en lichtmasten;

#### **1.112 paardenfokkerij:**

het bedrijfsmatig houden van paarden, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het fokken (inclusief optokken en kunstmatige inseminatie), africhten c.q. trainen en verhandelen van paarden;

#### **1.113 paardenhouderij:**

het bedrijfsgericht houden van paarden, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het verzorgen, africhten c.q. trainen van en rijden met paarden, zonder publieke recreatieve- of sportfunctie, zoals een pensionstalling of manege;

#### **1.114 paardenpension:**

een bedrijf waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland, het verzorgen van paarden en de mogelijkheid voor derden om hun ter plaatse gestalde paarden te berijden. Onder een paardenpension wordt geen manege verstaan.

#### **1.115 peil:**

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

#### **1.116 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 gemeenschappelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Amstelveen, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken;

#### **1.117 platte afdekking:**

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

#### **1.118 praktijkruimte:**

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

#### **1.119 reclame-object:**

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

#### **1.120 reclame-uiting:**

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

#### **1.121 recreatief medegebruik:**

vormen van recreatie waarbij gronden met een niet recreatieve bestemming mede gebruikt worden voor recreatieve activiteiten zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten;

#### **1.122 risicovolle inrichting:**

een inrichting, waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-



afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

**1.123 scheidingslijn:**

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

**1.124 seksinrichting:**

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

**1.125 souterrain:**

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

**1.126 standplaats:**

het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats uitoefenen van detailhandel al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

**1.127 straatmeubilair:**

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen:abri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmingsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speelbestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, wegbewijzing en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

**1.128 talud**

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

**1.129 terras:**

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

**1.130 toeristisch bedrijf:**

economische bedrijfsactiviteiten gericht op het aantrekken van toeristen en bezoekers;

**1.131 tuinhuis:**

een gebouw ten behoeve van een volkstuin, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsoep of wielen zijnde, dat niet voor bewoning is bestemd;

**1.132 verblijfsrecreatie:**

het houden van recreatief nachterverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een vakantiehuis, verblijf bij een volkstuin en een tent of caravan;

**1.133 verdieping:**

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

**1.134 verkooppunt voor motorbrandstoffen:**

een inrichting, waar door middel van één of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd eventueel in combinatie met ondergeschikte detailhandel en/of wasstraat;

**1.135 voetspoor:**

een door voetafdrukken ontstane onverharde route door een overigens natuurlijk gebied;

**1.136 volkstuinen:**

grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voor eigen behoefte;

**1.137 voorgevel:**

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

**1.138 voorgevelrooilijn:**

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

**1.139 voorkeursgrenswaarde:**

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



## 1.140 vrij beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiërmeë gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;

## 1.141 waterberging:

de tijdelijke opslag van een overmaat aan (oppervlakte) water in (oppervlakte) watersystemen. Waterberging kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

1. natuurlijke overstroming (water dat buiten de beekbedding treedt zonder dat hier speciale voorzieningen zijn aangelegd);
2. gestuurde overstroming (retentie) (water dat buiten de beekbedding treedt en waarvoor voorzieningen zijn aangebracht zodat dit met vooraf bepaalde frequentie wordt toegepast in gebieden die hiervoor zijn ingericht);
3. noodoverlooppgebieden (gebieden die met een zeer lage frequentie worden ingezet in geval van noodsituaties);

## 1.142 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen (sloten), kunstwerken, bruggen, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

## 1.143 waterkering:

grondlichamen (dijk) of constructie met als functie bescherming van lager gelegen gebied (veelal polders) tegen water buiten dat gebied;

## 1.144 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanalen, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

## 1.145 Wet:

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

## 1.146 woning:

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

## 1.147 woongebouw:

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

## 1.148 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

## 1.149 woonzorg:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevendenden;

## 1.150 zorgboerderij:

een (functionerend) agrarisch bedrijf met een specifieke vorm van agrarische verbreding die bestaat uit kleinschalige zorgactiviteiten in de vorm van dagopvang aan zorgvaders die op therapeutische basis meehelpen en/of aanwezig zijn bij (onderdelen van) de bedrijfsuitoefening;

## 1.151 zone:

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

## 1.152 zoneringsregeling:

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 bebouwingspercentage:

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

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (binnenhoek);



#### 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

#### 2.5 de ashoogte van een windturbine:

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

#### 2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

#### 2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

#### 2.8 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voorzover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijgebouwen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

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

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

#### 2.10 verticale diepte:

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

#### 2.11 horizontale diepte:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

#### Toepassing ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen

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

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1.50 meter.

#### 3.3 Afwijken van bouwregels

##### 3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van paardenbakken

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het oprichten van paardenbakken ten behoeve van een productiegerichte en hobbymatige paardenhouderij met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de maximale oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>;
- de afstand van enig punt van de omheining van de paardenbak tot de nabijgelegen woningen van derden moet minimaal 50 meter bedragen;

- c. de omheining van een paardenbak mag niet hoger zijn dan 1,50 meter;
- d. de paardenbak mag voorzien zijn van maximaal 4 lichtmasten met een hoogte van maximaal 4 meter, mits de afstand van de lichtmasten tot nabijgelegen woningen van derden minimaal 75 meter bedraagt.

### 3.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een agrarisch bedrijfsgebouw

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 3.2.1 voor de bouw van ten hoogste één agrarisch bedrijfsgebouw per agrarisch bedrijf, indien onvoldoende ruimte binnen het agrarisch bouwvlak aanwezig is of plaatsing binnen het bouwvlak vanwege milieuhygiënische redenen niet mogelijk is. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 3,00 meter en 6,00 meter bedragen;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 15° en niet meer dan 45° bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5,00 meter bedragen.
- e. de afstand van enig punt tot nabijgelegen woningen van derden mag niet minder dan 50 meter bedragen;

### 3.3.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van mestopslagplaats

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het oprichten van een mestopslagplaats met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien onvoldoende ruimte binnen het agrarisch bouwperceel aanwezig is of plaatsing binnen het bouwvlak vanwege milieuhygiënische redenen niet mogelijk is.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de mestopslag mag niet meer dan 3000 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de hoogte van de mestopslag mag niet meer zijn dan 5,50 meter;
- c. de afstand tot het agrarisch bouwvlak mag niet meer dan 50 meter bedragen;
- d. de afstand van enig punt van de mestopslag tot nabijgelegen woningen van derden mag niet minder dan 50 meter bedragen;

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

### 3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
- b. het opslaan of opgeslagen hebben van goederen, waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;
- c. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
- d. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
- e. een uitsluitend of overwegend gebruik:
  - 1. als tussenhandel voor agrarische producten, toeristisch bedrijf en daarmee vergelijkbaar gebruik;
  - 2. ten dienste van de levering van goederen en/of diensten voor het agrarisch-, tuinbouw- en/of ander bedrijf;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- h. een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden in combinatie met een bedrijfsmatige paardenhouderij.

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

### 3.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, algraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- c. het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering, tijdelijke andere teelt of permanente teelt;
- d. het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, dammen en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- g. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

### 3.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod bedoeld als onder lid 3.5.1 is niet van toepassing ten aanzien van werken en werkzaamheden gericht op of dienstig aan de realisering van de bestemming dan wel voortvloeiend uit normaal onderhoud of beheer van deze gronden.

### 3.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het terrein.

## Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch-Agrarisch Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' is een woning toegestaan;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' is ondergeschikte detailhandel van agrarisch gerelateerde producten toegestaan;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 10 meter;
- het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid;
- de bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- de afstand tot de denkbeeldige voorgevellijn van de bedrijfswoning tot aan het bedrijfsgebouw dient ten minste 10 meter te bedragen.

### 4.2.2 Bedrijfswoning/woning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen/woning gelden de volgende regels:

- bedrijfswoningen/woning dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- per bouwvlak mag één bedrijfswoning/woning worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 12 meter;
- de inhoud van een bedrijfswoning/woning mag niet meer bedragen dan 650 m<sup>3</sup>;
- de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

### 4.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning/woning gelden de volgende regels:

- bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- per bedrijfswoning/woning mogen bijgebouwen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 4,50 meter;
- de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen.

### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van erfafscheidingen maximaal 1,50 meter mag bedragen;
- de hoogte van palen mag maximaal 6 meter bedragen;
- de hoogte van (licht-)masten mag maximaal 4 meter bedragen;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

### 4.2.5 Paardenbakken t.b.v. hobbymatig gebruik

Voor het bouwen van paardenbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden gelden de volgende regels:

- de maximale oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>;
- de afstand van enig punt van de omheining van de paardenbak tot de nabijgelegen woningen van derden moet minimaal 50 meter bedragen;
- de omheining van een paardenbak mag niet hoger zijn dan 1,50 meter;
- de paardenbak mag voorzien zijn van maximaal 4 lichtmasten met een hoogte van maximaal 6 meter, mits de afstand van de lichtmasten tot nabijgelegen woningen van derden minimaal 75 meter bedraagt;

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

### 4.3.1 Afwijken windturbines

Met een omgevingsvergunning kan een windturbine worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. indien de windturbine op het maaveld wordt gebouwd mag de ashoogte van de windturbine niet meer bedragen dan 7 meter;
- b. indien de windturbine op het platte dak van een gebouw wordt gerealiseerd mag de bouwhoogte van de windturbine maximaal 7,3 van de gebouwhoogte zijn met een maximale ashoogte van 7 meter;
- c. de rotordiameter mag maximaal 5 meter bedragen;
- d. de maximale tiphoogte van de windturbine bedraagt 9,5 meter;
- e. de afstand van een windturbine tot de dichtstbijzijnde belendingen dient ten minste tweemaal de ashoogte te bedragen en de uiteinden van de rotor dienen ten minste 2 meter binnen de perceelsgrenzen blijven.

#### 4.3.2 Afwijken t.b.v. vergroten bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 4.2.2 onder d voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning tot maximaal 1000 m<sup>3</sup> met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. sprake moet zijn van een minimale kavelbreedte van 30 meter;
- b. er moet een minimale onderlinge afstand tussen woningen/hoofdgebouwen bestaan van 15 meter;
- c. De uitbreiding mag niet leiden tot 2 afzonderlijke woningen.

Bij het verlenen van de afwijking wordt getoetst of:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan stedenbouwkundige, cultuurhistorische of karakteristieke van het gebied en bebouwing;
- b. en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet worden beperkt.

#### 4.3.3 Afwijken diversen

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 12 meter, indien aangetoond is dat het noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 onder d voor het bouwen van een silo met een hoogte van 25 meter, indien aangetoond is dat het noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering ;
- c. voor het van vorm veranderen van agrarische bouwpercelen, op de verbeelding, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de afwijkingsbevoegdheid mag ten behoeve van het betrokken agrarisch bouwperceel slechts één keer worden toegepast;
  2. de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel mag bij het van vorm veranderen niet worden vergroet.

Bij het verlenen van een afwijking wordt getoetst of:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan stedenbouwkundige, cultuurhistorische of karakteristieke van het gebied en bebouwing;
- b. en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet worden beperkt.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens, met uitzondering van het gebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen voor het daarbinnen stallen van maximaal 5 caravans;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het opslaan of opgeslagen hebben van goederen, waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;
- e. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het op het betrokken bouwperceel gevestigde agrarische bedrijf;
- f. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
- g. een uitsluitend of overwegend gebruik:
  1. als tussenhandel voor agrarische producten, toeristisch bedrijf en daarmee vergelijkbaar gebruik;
  2. ten dienste van: de levering van goederen en/of diensten voor het agrarisch-, tuinbouw- en/of ander bedrijf;
- h. een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden in combinatie met een bedrijfsmatige paardenhouderij.

#### 4.4.2 Afwijken van de gebruiksregels t.b.v. stallen van caravans

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 4.4.1, onder a voor het binnen de bedrijfsbebouwing stallen van meer dan 5 caravans. Deze omgevingsvergunning wordt verleend:

- a. als dit toekomstige herstructurering, reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg staat;
- b. dan nadat door de aanvrager is aangetoond dat geen rendabele bedrijfsvoering conform de bestemming meer mogelijk is;
- c. als aangetoond kan worden dat er verzoeken om stallingsruimte zijn;
- d. als de stalling geen onevenredige verkeers aantrekkende werking hebben;
- e. als omliggende bedrijven of woningen niet worden belemmerd in hun functie;
- f. als de stalling alleen inpassend plaatsvindt en binnen de bestaande bebouwing.

#### 4.5 Afwijkingsregels t.b.v. nevenactiviteiten



#### 4.5.1 Afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden ten behoeve van nevenactiviteiten op een bestaand agrarisch bedrijf. Verzoeken hiertoe dienen aan de hand van onderstaande indicatieve lijst te worden getoetst:

FUNCTIE:	TOELAATBAAR J/N
<i>Agrarisch aanverwante functies</i>	
- Agrarische hulpbedrijven:	
Loonbedrijven	JA
Onderhoud/Verkoop landbouw- en melkmachines	JA
Fouragehandel	JA
Zaigoed en pootgoed	JA
- Agrarische nevenbedrijven:	
Veetransportbedrijven	JA
Veehandelsbedrijven	JA
Opslagdoeleinden	JA
- Semi-agrarische bedrijven:	
Hoveniersbedrijven	JA
Boomverzorgingsbedrijven	JA
Natuur- en landschapsbeheer	JA
- Paardenhouderijen (productiegericht):	
Aflichtingsbedrijf	JA
Trainingsstal	JA
<i>Ambachtelijke landbouwproductieverwerkende bedrijven (kleinschalige bedrijfsmatige activiteit)</i>	
Imkerij	JA
Palingrokerij	JA
Wijnmakerij	JA
Riet- en vlechtwerk	JA
Kaasmakerij	JA
<i>Overige ambachtelijke bedrijven (kleinschalige bedrijfsmatige activiteit)</i>	
Schildersbedrijven	JA
Installatiebedrijven	JA
Elektronisch installatiebedrijf	JA
Dakdekkersbedrijf	JA
Rietdekkersbedrijf	JA
Meubelmakerij/restauratie	JA
Meubelstofleerderij	JA
Vervaardiging en reparatie sieraden	JA
Vervaardiging en reparatie muziekinstrumenten	JA
Spel- en speelgoedfabricatie	JA
Spinnen en weven van textiel	JA
Vervaardiging van textielwaren	JA
Kledingvervaardiging	JA
Reparatiebedrijven gebruiksgoederen	JA
Pottenbakkerij	JA
Natuursteenbakkerij/beeldhouwerij	JA
Zeefdrukkerij	JA
Klommenmakerij	JA
<i>Recreatie:</i>	
- Verblijfsrecreatie *1:	
Kampeerboerderij	JA
Kleinschalig kamperen	JA
Boerderijkamers	JA
- Speeltuin	JA
- Paardenhouderij (gebruiksgericht):	
Pension en wedstrijd stallen	JA
Maneges	JA
Handelsstallen	JA
- Sauna	JA
- Verhuur:	
Fietsen	JA
<i>Aan huis-gebonden beroepen *2:</i>	
Individuele (para)medische/therapeutische praktijk	JA
Dierenarts	JA
Atelier/expositieruimte	JA





Adviesbureau	JA
Computerservicebedrijf	JA
Overige dienstverlening:	
Kleine zorginstelling/zorgboerderij	JA
Dierenkliniek	JA
*1 Op een kampeerberoerij wordt recreatief nachtverblijf geboden in een daarvoor ingericht bedrijfsgebouw op het agrarisch bedrijf. Het gaat om korte verblijven met een seizoensgebonden karakter. Kleinschalig kamperen werd ook wel kamperen bij de boer genoemd. Het is de bekendste vorm van agrotourisme waarbij maximaal 15 kampeermiddelen geplaatst kunnen worden. Toilet- en wasvoorzieningen dienen hierbij in bestaande gebouwen geplaatst te worden. Het erf dient groot genoeg te zijn en de functie dient landschappelijk goed inpasbaar te zijn. Met boerderijkamers worden min of meer zelfstandig appartementen op het agrarisch bedrijf aangeboden ten behoeve van recreatief verblijf. Binnen in de bedrijfsgebouwen kan een aantal appartementen of kamers worden gerealiseerd.	
*2 Onder huis-gebonden beroepen wordt verstaan: Het beroepsmatig verlenen van diensten of administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch (para)medisch, therapeutisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, die door de beperkte omvang in een ondergeschikt gedeelte van de bedrijfswooning met de daarbij behorende bebouwing – met behoud van de normale woonfunctie wordt uitgeoefend.	

#### 4.5.2 Voorwaarden voor afwijken

Voor het toestaan van nevenactiviteiten als bedoeld onder lid 4.5.1 gelden voorts de volgende voorwaarden:

- de nevenactiviteiten vinden plaats in bestaande agrarische bouwwerken zoals bedoeld in Artikel 1 onder 1.38;
- de nevenactiviteiten vinden plaats naast de agrarische bedrijfsvoering;
- er kan geen sprake zijn van toename van het bebouwd oppervlak;
- de schaal van de nevenactiviteiten dient kleinschalig van aard te zijn t.o.v. het hoofdgebruik en kan worden gerealiseerd tot maximaal 25% (van het vloeroppervlak) van de bestaande bedrijfsbebouwing;
- de agrarische belangen van de omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden aangetast;
- het gebruik mag niet leiden tot een substantiële beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de nevenactiviteit mag geen negatief effect hebben op het milieu, de natuur en het landschap;
- de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke, danwel te realiseren ontsluitingssituatie;
- de nevenactiviteit mag niet leiden tot verkeersstromen die niet passen binnen de bestaande infrastructuur;
- de ruimtelijke kwaliteit en agrarische uitstraling dient te worden gehandhaafd, dan wel te worden verbeterd;
- parkeren dient te geschieden op eigen terrein;
- buitenopslag is niet toegestaan.

#### 4.5.3 Afwijken t.b.v. vernieuwbouw bij nevenactiviteiten

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 4.5.2 sub b ten behoeve van vernieuwbouw van bestaande bedrijfsgebouwen voor nevenactiviteiten. Hiervoor geldt naast de voorwaarden zoals genoemd in 4.5.2 b t/m l de volgende voorwaarde: er dient aangetoond te worden dat de bestaande bedrijfsbebouwing functioneel niet geschikt is voor de nevenfunctie of dat de bouwkundige staat slecht is.

## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 behorende bij deze planregels onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidsoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- detailhandel ten dienste van het bedrijf.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 5.1 genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

#### 5.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) onder de categorieën 1, 2;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

### 5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid 5.1 sub a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 onder de categorieën 1, 2.

## Artikel 6 Bedrijf - 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven genoemd in Bijlage 3 behorende bij deze planregels onder de categorieën I en II;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- d. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- e. detailhandel ten dienste van het bedrijf.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 6.1 genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

#### 6.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in de Staat van

- inrichtingen ([Bijlage 3](#)) onder de categorieën I en II;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
  - e. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
  - f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

#### 6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid 6.1 sub a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in [Bijlage 3](#) onder de categorieën I en II.

### Artikel 7 Bedrijf - 2

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven genoemd in [Bijlage 2](#) en [Bijlage 3](#) onder de categorieën I, II en III, waarvan het aandeel van de administratieve ruimten per vestiging niet hoger mag zijn dan 50% van de gerealiseerde brutovloeroppervlakte, een eventueel gebouwde parkeervoorziening niet meegerekend, met een maximum van 2000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- d. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- e. detailhandel ten dienste van het bedrijf.

#### 7.2 Bouwregels

##### 7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 7.1 genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

##### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

#### 7.3 Specifieke gebruiksregels

##### 7.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gebouwen voor meer dan 50% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ([Bijlage 2](#) en [Bijlage 3](#)) onder de categorieën I, II en III;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

#### 7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid 7.1 sub a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in [Bijlage 2](#) en [Bijlage 3](#) onder de categorieën I, II en III.

### Artikel 8 Bedrijf - 3

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- bedrijven genoemd in [Bijlage 2](#) en [Bijlage 3](#) onder de categorieën I, II en III, waarvan het aandeel van de administratieve ruimten per vestiging niet hoger is dan 70% van het gerealiseerde brutovloeroppervlak, een eventueel gebouwde parkeervoorziening hierbij niet meegerekend;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- detailhandel ten dienste van het bedrijf.

## 8.2 Bouwregels

### 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 8.1 genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1.6 meter m voor palen en (licht-)masten;
  - 2.3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

### 8.2.3 Windturbines

Voor het bouwen van een windturbine gelden de volgende regels:

- een windturbine mag op het platte dak gerealiseerd worden;
- de bouwhoogte van de windturbine mag maximaal 1/3 van de gebouwhoogte zijn met een maximale ashoogte van 7 meter;
- de rotordiameter mag maximaal 5 meter bedragen;
- de maximale liphoogte van de windturbine bedraagt 9,5 meter;
- een dakoppervlak mag maximaal voor 25% worden bebouwd, dit is inclusief de toegelaten overschrijdingen uit artikel [42.1](#) onder b);
- de afstand van een windturbine tot de dichtstbijzijnde belendingen dient ten minste tweemaal de ashoogte te bedragen en de uiteinden van de rotor dienen ten minste 2 meter binnen de perceelsgrenzen blijven.

## 8.3 Specifieke gebruiksregels

### 8.3.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
- het gebruik van gebouwen voor meer dan 70% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in [Bijlage 2](#) en [Bijlage 3](#) onder de categorieën I, II en III;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
- het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

### 8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid 8.1 sub a en toestaan dat levens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in [Bijlage 2](#) en [Bijlage 3](#) onder de categorieën I, II en III.

## Artikel 9 Bedrijf - 4

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven genoemd in [Bijlage 2](#) en [Bijlage 3](#) onder de categorieën I, II en III, waarvan het aandeel van de administratieve ruimten per vestiging niet hoger mag zijn dan 50% van de gerealiseerde brutovloeroppervlakte, een eventueel gebouwde parkeervoorziening niet meegerekend met een maximum van 2000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;  
d. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;  
e. detailhandel ten dienste van het bedrijf.

## 9.2 Bouwregels

### 9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid [9.1](#) genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;  
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;  
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 9.2.3 Windturbines

Voor het bouwen van een windturbine gelden de volgende regels:

- a. een windturbine mag op het platte dak gerealiseerd worden;  
b. de bouwhoogte van de windturbine mag maximaal 1/3 van de gebouwhoogte zijn met een maximale ashoogte van 7 meter;  
c. de rotordiameter mag maximaal 5 meter bedragen;  
d. de maximale lighthouse van de windturbine bedraagt 9,5 meter;  
e. een dakoppervlak mag maximaal voor 25% worden bebouwd, dit is inclusief de toegelaten overschrijdingen uit artikel [42.1](#) onder b);  
f. de afstand van een windturbine tot de dichtstbijzijnde belendingen dient ten minste tweemaal de ashoogte te bedragen en de uiteinden van de rotor dienen ten minste 2 meter binnen de perceelsgrenzen blijven.

## 9.3 Specifieke gebruiksregels

### 9.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;  
b. het gebruik van gebouwen voor meer dan 50% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;  
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in [Bijlage 2](#) en [Bijlage 3](#) onder de categorieën I, II en III ;  
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;  
e. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;  
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

### 9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid [9.1](#) sub a t/m c en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in [Bijlage 2](#) en [Bijlage 3](#) onder de categorieën I, II en III .

## Artikel 10 Bedrijf - 5

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven genoemd in [Bijlage 2](#) en [Bijlage 3](#) onder de categorieën I, II en III, waarvan het aandeel van de administratieve ruimten per vestiging niet hoger mag zijn dan 70% van de gerealiseerde brutovloeroppervlakte, een eventueel gebouwde parkeervoorziening niet meegerekend, met een maximum van 2000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte;

b. parkeergarage;

met de daarbij behorende:

c. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- d. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- e. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- f. detailhandel ten dienste van het bedrijf.

## 10.2 Bouwregels

### 10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 10.1 genoemde **gebouwen** gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 10.2.3 Windturbines

Voor het bouwen van een **windturbine** gelden de volgende regels:

- a. een windturbine mag op het platte dak gerealiseerd worden;
- b. de bouwhoogte van de windturbine mag maximaal 1/3 van de gebouwhoogte zijn met een maximale ashoogte van 7 meter;
- c. de rotordiameter mag maximaal 5 meter bedragen;
- d. de maximale tiphoogte van de windturbine bedraagt 9,5 meter;
- e. een dakoppervlak mag maximaal voor 25% worden bebouwd, dit is inclusief de toegelaten overschrijdingen uit artikel 42.1 onder b;
- f. de afstand van een windturbine tot de dichtstbijzijnde belendingen dient ten minste tweemaal de ashoogte te bedragen en de uiteinden van de rotor dienen ten minste 2 meter binnen de perceelsgrenzen blijven.

## 10.3 Specifieke gebruiksregels

### 10.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
- b. de gebruik van gebouwen voor meer dan 70% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in [Bijlage 2](#) en [Bijlage 3](#) onder de categorieën I, II en III ;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

### 10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid 10.1 sub a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in [Bijlage 2](#) en [Bijlage 3](#) onder de categorieën I, II en III .

## Artikel 11 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, waterzuiveringsinstallatie en warmte- en koudeopslag en daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- d. groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 11.2 Bouwregels

### 11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte is maximaal zes meter, tenzij anders aangeduid;
- c. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid.

### 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en (licht)masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

## 11.3 Specifieke gebruiksregels

### 11.3.1 Strijdig gebruik

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

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

## Artikel 12 Centrum

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel, dienstverlenende voorzieningen en horecadoeleinden 1 en 2;
- b. parkeervoorziening/garage;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' zijn woningen toegestaan boven de begane grondbouwlaag, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' zijn kantoren en gezondheidszorg toegestaan boven de begane grondbouwlaag;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is kantoor toegestaan boven de begane grondbouwlaag;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- h. terrassen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- j. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

## 12.2 Bouwregels

### 12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- c. de oppervlakte voor horeca type 2 in winkelcentra, zoals bedoeld in lid 12.1 sub a mag niet meer bedragen dan:
  - Middenhoven 250 m<sup>2</sup>
  - Waardhuizen 320 m<sup>2</sup> en
  - Groenhof 600 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde



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

- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 6 meter voor palen en (licht-)masten;
  - 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

### 12.3 Specifieke gebruiksregels

#### 12.3.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
- het gebruik van woningen voor meer dan 30% voor bedrijf en/of beroep aan huis;
- het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## Artikel 13 Gemengd

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in Bijlage 1 behorende bij deze regels (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
- ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' zijn woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning;
- dienstverlening;
- sport;
- maatschappelijke voorzieningen;
- gezondheidszorg;
- kantoren;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken geen gebouw zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

#### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- 6 meter voor palen en (licht-)masten;
- 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

### 13.3 Specifieke gebruiksregels

#### 13.3.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- het gebruiken van de daken van aan- en uitbouwen van woningen dan wel van bijgebouwen als dakters;

- e. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

#### 13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid 13.1 sub a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in [Bijlage 1](#) onder de categorieën 1, 2.

### Artikel 14 Gemengd - 1

#### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in [Bijlage 1](#) behorende bij deze regels (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
- b. dienstverlenend bedrijf;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. kantoren;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken geen gebouw zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- f. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- g. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

#### 14.2 Bouwregels

##### 14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van [gebouwen](#) gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

##### 14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van [bouwwerken, geen gebouwen zijnde](#), gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
- c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

#### 14.3 Specifieke gebruiksregels

##### 14.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in [Bijlage 1](#) onder de categorieën 1 en 2 in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

#### 14.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid 14.1 sub a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in [Bijlage 1](#) onder de categorieën 1, 2.

### Artikel 15 Gemengd - 2

#### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning;

- b. kantoren;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken geen gebouw zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- d. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- e. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

## 15.2 Bouwregels

### 15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- c. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

### 15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
- c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

## 15.3 Specifieke gebruiksregels

### 15.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- c. het gebruiken van de daken van aan- en uitbouwen van woningen dan wel van bijgebouwen als dakteras;
- d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## Artikel 16 Groen

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen-slibterrein' is een slibterrein toegestaan;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuurhistorie' dient het aanwezige monumentale verdedigingswerk (post nr. 12) in stand te worden gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. fietsenstalling;
- f. fiets-, voet en ruiterspaden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water, waterlopen en waterpartijen;
- i. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. bruggen.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.



## 16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van lichtmasten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de hoogte van palen en (licht-)masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

## 16.2.3 Fietsenstalling

Voor het bouwen van een fietsenstalling geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

## 16.3 Specifieke gebruiksregels

### 16.3.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- het gebruik van gronden als slaan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;
- het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegtuigsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

## Artikel 17 Horeca

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen:  
ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is horeca 1 en 2 toegestaan;

met de daarbij behorende:

- parkeervoorzieningen;
- bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- terrassen;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- de dakhelling van een gebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

#### 17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidings vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- 6 meter voor palen en (licht-)masten;
- 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

### 17.3 Specifieke gebruiksregels

#### 17.3.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;

- c. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting.

## Artikel 18 Kantoor

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van kantoren;
- b. parkeergarage;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke functies toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- e. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- f. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- g. horecavoorzieningen ten dienste van de bestemming tot en met categorie II.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

#### 18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
- c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

### 18.3 Specifieke gebruiksregels

#### 18.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik ten behoeve van zelfstandige horeca;
- e. het gebruik van bouwwerken voor bewoning.

## Artikel 19 Maatschappelijk

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - schooltuin' zijn schooltuinen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- d. horeca tot en met categorie I ten dienste van de maatschappelijke bestemming;
- e. detailhandel ten dienste van de maatschappelijke bestemming;
- f. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;

g. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

## 19.2 Bouwregels

### 19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid.

### 19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van erf- en terreinscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- 6 meter voor palen en (licht-)masten;
- 3 meter voor lichtmasten en het overige.

## 19.3 Specifieke gebruiksregels

### 19.3.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
- het gebruik van gronden als begraaftplaats, asielzoekerscentrum en verslavingszorg;
- het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige horeca.

## Artikel 20 Maatschappelijk - Gezondheidszorg

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen en gronden ten dienste van de gezondheidszorg zoals bijvoorbeeld een ziekenhuis;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- detailhandel ten dienste van de bestemming;
- horeca tot en met categorie 2 ten dienste van de bestemming;
- ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

### 20.2 Bouwregels

#### 20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- een gebouwde parkeervoorziening mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- een fietsenstalling mag ook buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte van een fietsenstalling mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### 20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van erf- en terreinscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- 6 meter voor palen en (licht-)masten;
- 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

## 20.3 Specifieke gebruiksregels

### 20.3.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
- het gebruik van gronden als begraafplaats en asielzoekerscentrum;
- het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige horeca.

## Artikel 21 Recreatie - Volkstuin

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- volkstuinen;

met de daarbij behorende:

- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- verenigingsgebouw;
- fietsenstalling;
- infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de bestemming;
- paden;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- horecavoorziening tot en met categorie 1.

### 21.2 Bouwregels

#### 21.2.1 Verenigingsgebouw

Voor het bouwen van een verenigingsgebouw gelden de volgende regels:

- er mag één verenigingsgebouw worden gerealiseerd;
- de oppervlakte van een verenigingsgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
- de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 4,50 meter;
- de dakhelling mag niet meer bedragen dan 15°. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken.

#### 21.2.2 Afstand tussen bebouwing en tot perceelsgrens

De afstand tussen de bebouwing en de perceelsgrens dient ten minste 2 meter te bedragen.

#### 21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van gereedschapskasten mag maximaal 0,75 meter bedragen met een maximale oppervlakte van 2 m<sup>2</sup>;
- de hoogte van de terreinafscheiding mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- 6 meter voor palen en (licht-)masten;
- 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

## 21.3 Specifieke gebruiksregels

### 21.3.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- het gebruik van gronden en gebouwen voor een seksinrichting;
- het gebruik van gronden en gebouwen voor detailhandel;
- het gebruik van gronden en gebouwen voor zelfstandige horeca;
- als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- voor het aanwezig zijn of opgeslagen hebben van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen dan wel onderdelen daarvan, alsmede het plaatsen van al dan niet gereede motorvoertuigen;



- g. voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model)vliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietzen;
- h. voor sport- of wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport;
- i. het planten van houtgewas;
- j. het gebruik van bebouwing als hoofdverblijf ten behoeve van bewoning.

## Artikel 22 Tuin

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. entreeportalen;
- c. erkers;
- d. fietsenbergingen voorzover het achtertergebied niet bereikbaar is vanaf een (openbaar) toegankelijk gebied en als er geen andere bouwwerken voor bergingsmogelijkheden zijn die direct bereikbaar zijn vanaf een (openbaar) toegankelijk gebied;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen;
- g. parkeren, indien er een inritconstructies/vergunning aanwezig is;
- h. containerbergingen;
- i. inritconstructies voor parkeergarage.

### 22.2 Bouwregels

#### 22.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en carports worden gebouwd, behoudens het bepaalde in [22.2.3](#), [22.2.4](#) en [22.2.5](#).

#### 22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
  - 2. 3 meter voor het overige;
- b. voor erf- en perceelsafscheidings bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende voorwaarden:
  - 1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag, vanaf het aansluitende terrein, niet meer dan 1,00 meter bedragen;
  - 2. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
  - 3. een afscheiding van 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
  - 4. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
  - 5. een toegangspoor, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelsafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein;
- c. een vijver is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de oppervlakte mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 2. een vijver mag niet meer dan 0,3 meter boven het aansluitend terrein uitsteken;
  - 3. een vijver is alleen bedoeld voor het houden van aan water gebonden flora- en fauna, dus niet als zwembijver.

#### 22.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker mag alleen worden gebouwd aan een hoofdgebouw;
- b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
- c. de breedte van een erker mag maximaal 4/10 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
- d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen:
  - 1. van 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeer en groen;
  - 2. ten opzichte van de perceelsgrens minimaal 2 meter;
- f. het dak van een erker grenzend aan, of uitzijnd op, de openbare weg mag als balkon/dakterras worden ingericht;
- g. een erker wordt niet toegestaan indien er ter hoogte van de entree door plaatsing van een bouwwerk als bedoeld in lid [22.2.4](#) al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund.

#### 22.2.4 Entreeportalen

Voor het bouwen van entreeportalen gelden de volgende regels:

- a. een entreepoortaal mag worden opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van hoofdgebouwen;
- b. de maximum oppervlakte van een entreepoortaal bedraagt 5 m<sup>2</sup>;
- c. de hoogte van een entreepoortaal mag ten hoogste gelijk zijn aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. er dient een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht te worden genomen ten opzichte van de gronden bestemd voor verkeer en groen;
- e. een entreepoortaal wordt niet toegestaan indien er door het realiseren van een bouwwerk als bedoeld in lid **22.2.3** al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden in dezelfde gevel of is vergund.

#### **22.2.5 (Fietsen-)bergingen**

Voor het bouwen van (fietsen-)bergingen in een voorerfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied;
- b. de oppervlakte van het bouwwerk mag niet meer dan 4 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de hoogte van de berging in een voorerfgebied met een kleinere of exacte diepte dan 2,50 meter ten opzichte van de voorgevelrooilijn, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- d. de hoogte van de berging in een voorerfgebied met een grotere diepte van 2,50 meter ten opzichte van de voorgevelrooilijn, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- e. de langste zijde van het bouwwerk is haaks op de voorgevel van de woning gebouwd.

#### **22.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **22.3.1 Afwijken m.b.t. erkers**

Zolang het ondergeschikte karakter van de erker gehandhaafd blijft, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in artikel **22.2.3** sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat een erker ter plaatse van de voorgevel een niet te bebouwen strook van minimaal gelijke breedte is als de diepte van de erker en tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel **22.2.3** onder g;
- b. het bepaalde in artikel **22.2.3** sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat een erker ter plaatse van de zijgevel tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel **22.2.3** onder e en g;
- c. het bepaalde in artikel **22.2.3** sub c tot een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het gevelvlak;
- d. het bepaalde in artikel **22.2.3** sub e onder 1 ter plaatse van de zijgevel tot een diepte tot aan de perceelsgrens wanneer dit een grens met het openbaar gebied is.

##### **22.3.2 Voorwaarden voor afwijken**

De in lid **22.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verregaar hogere grenswaarde,
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid; en
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

##### **22.3.3 Afwijken t.b.v. ondergrondse bouwwerken**

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelders, met dien verstande dat:

- a. ondergrondse bouwwerken slechts mogen worden gerealiseerd op de voor Tuin bestemde gronden indien binnen de bestemming Wonen de gronden gelegen buiten het bouwvlak ontbreken;
- b. de diepte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3,00 meter;
- c. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan 40% van de voor Tuin bestemde gronden met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (voora) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

#### **22.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **22.4.1 Strijdig gebruik**

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

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

#### **Artikel 23 Tuin - Parkeertuin**

##### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin - Parkeertuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

- c. entreeportalen;
- d. erkers;
- e. fietsenbergingen voorzover het achtererfgebied niet bereikbaar is vanaf een (openbaar) toegankelijk gebied en als er geen andere bouwwerken voor bergingsmogelijkheden zijn die direct bereikbaar zijn vanaf een (openbaar) toegankelijk gebied;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- g. containerbergingen;
- h. verhardingen.

## 23.2 Bouwregels

### 23.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in [23.2.3](#) en [23.2.4](#).

### 23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
  - 2. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige;
- c. voor erf- en perceelscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende voorwaarden:
  - 1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag, vanaf het aansluitende terrein, niet meer dan 1,00 meter bedragen;
  - 2. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning;
  - 3. een afscheiding van 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk, dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
  - 4. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
  - 5. een toegangspoor, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein;
- d. een vijver is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de oppervlakte mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 2. een vijver mag niet meer dan 0,3 meter boven het aansluitend terrein uitsteken;
  - 3. een vijver is alleen bedoeld voor het houden van aan water gebonden flora- en fauna, dus niet als zwembad.

### 23.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker mag alleen worden gebouwd aan een hoofdgebouw;
- b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
- c. de breedte van een erker mag maximaal 4/10 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
- d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen:
  - 1. van 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen;
  - 2. ten opzichte van de perceelsgrens minimaal 2 meter;
- f. het dak van een erker grenzend aan, of uitzien op, de openbare weg mag als balkon/dakterras worden ingericht;
- g. een erker wordt niet toegestaan indien er ter hoogte van de entree door plaatsing van een bouwwerk als bedoeld in lid [23.2.4](#) al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund;
- h. een erker wordt niet toegestaan als door de erker geen mogelijkheid meer is om een parkeerplaats in stand te houden.

### 23.2.4 Entreeportalen

Voor het bouwen van entreeportalen gelden de volgende regels:

- a. een entreeportaal mag worden opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van hoofdgebouwen;
- b. de maximum oppervlakte van een entreeportaal bedraagt 5 m<sup>2</sup>;
- c. de hoogte van een entreeportaal mag ten hoogste gelijk zijn aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. er dient een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht te worden genomen ten opzichte van de gronden bestemd voor verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen;
- e. een entreeportaal wordt niet toegestaan indien er door het realiseren van een bouwwerk als bedoeld in lid [23.2.3](#) al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund;
- f. een entreeportaal wordt niet toegestaan als door de entreeportaal geen mogelijkheid meer is om een parkeerplaats in stand te houden.

### 23.2.5 Fietsenberging

Voor het bouwen van fietsenbergingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied;
- b. de oppervlakte van het bouwwerk mag niet meer dan 4 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de hoogte van de berging in een voorerfgebied met een kleinere of exacte diepte dan 2,50 meter ten opzichte van de voorgevelrooilijn, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- d. de hoogte van de berging in een voorerfgebied met een grotere diepte van 2,50 meter ten opzichte van de voorgevelrooilijn, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- e. de langste zijde van het bouwwerk is haaks op de voorgevel van de woning gebouwd.

### 23.3 Afwijken van de bouwregels

#### 23.3.1 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden ten behoeve van het oprichten van één carport per hoofdgebouw met de oppervlakte niet meer bedraagt van 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

#### 23.3.2 Afwijken m.b.t. erkers

Zolang het ondergeschikte karakter van de erker gehandhaafd blijft, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in artikel 23.2.3 sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat een erker ter plaatse van de voorgevel een niet te bebouwen strook van minimaal gelijke breedte is als de diepte van de erker en tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel 23.2.3 onder g en h;
- b. het bepaalde in artikel 23.2.3 sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat een erker ter plaatse van de zijgevel tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel 23.2.3 onder e, g en h;
- c. het bepaalde in artikel 23.2.3 sub c tot een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het gevelvlak;
- d. het bepaalde in artikel 23.2.3 sub e onder 1 ter plaatse van de zijgevel tot een diepte tot aan de perceelsgrens wanneer dit een grens met het openbaar gebied is en dit ter plaatse in het straat en bebouwingsbeeld past.

#### 23.3.3 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 23.3.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid; en
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 23.3.4 Afwijken t.b.v. ondergrondse bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden ten behoeve van het oprichten van ondergrondse bouwwerken, indien binnen de bestemming Wonen de gronden gelegen buiten het bouwvlak ontbreken, met dien verstande dat:

- a. de diepte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3,00 meter;
- b. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan 40% van de voor Tuin bestemde gronden met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hierfor dient de aanvrager (voora) een watervergunning aan te vragen bij Waternet.

### 23.4 Specifieke gebruiksregels

#### 23.4.1 Strijdig gebruik

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

## Artikel 24 Verkeer

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. openbaar vervoersvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bruggen;

- f. viaducten
- g. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. fietsenstallingen;
- k. infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

## 24.2 Bouwregels

### 24.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen en (licht)masten, mag niet meer bedragen dan 16 meter;
- b. de hoogte van reclame-uitingen, kunstwerken en kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### 24.2.2 Fietsenstalling

Voor het bouwen van een fietsenstalling geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

## 24.3 Specifieke gebruiksregels

### 24.3.1 Strijdig gebruik

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

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

## Artikel 25 Verkeer - Garagebox

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. verhardingen;
- d. ontsluitingswegen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 25.2 Bouwregels

### 25.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van garages gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een garage mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van een garage mag niet meer bedragen dan 4.50 meter, respectievelijk 3 meter bij een platte afdekking;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. het bebouwingspercentage mag 100 % bedragen, tenzij anders is aangeduid.

### 25.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

## 25.3 Specifieke gebruiksregels

### 25.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken als kantoor, behoudens artikel 25.1 onder b;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de opslag van vuurwerk.



## Artikel 26 Verkeer - Openbaar Vervoer

### 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Openbaar Vervoer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar vervoersvoorzieningen;
- b. wegen;

met de daarbij behorende:

- c. water/huishoudkundige voorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. bruggen;
- f. viaducten;
- g. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. perrons met de bijbehorende bouwwerken zoals bijvoorbeeld trappen en liften;
- j. fietsenstallingen;
- k. infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- l. straatmeubilair.

### 26.2 Bouwregels

#### 26.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een fietsenstalling mag een maximale bouwhoogte krijgen van 3 meter;
- b. bouwwerken op het perron mogen een maximale bouwhoogte krijgen van 5 meter gemeten vanaf de afgewerkte vloer van het perron;
- c. bouwwerken op het perron die onderdeel uitmaken van het overbruggen van een hoogteverschil mogen een maximale bouwhoogte krijgen van 12 meter, gemeten vanaf de afgewerkte vloer van het perron.

#### 26.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de hoogte van reclame-uitingen, kunstwerken en kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het perron die onderdeel uitmaken van het overbruggen van een hoogteverschil mogen een maximale bouwhoogte krijgen van 12 meter, gemeten vanaf de afgewerkte vloer van het perron.

### 26.3 Specifieke gebruiksregels

#### 26.3.1 Strijdig gebruik

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

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

## Artikel 27 Verkeer - Parkeren

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. parkeerterreinen;
- b. parkeergarages;
- c. daktuinen;

met de daarbij behorende:

- d. ontsluitingswegen, straten en paden;

- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. fietsenstallingen;
- j. infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

## 27.2 Bouwregels

### 27.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een parkeergarage mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. een fietsenstalling mag een maximale bouwhoogte krijgen van 3 meter.

### 27.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de hoogte van afscheidingen van daktuinen mag niet meer bedragen dan 2 meter, gemeten vanaf de aangrenzende vloer;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

## 27.3 Specifieke gebruiksregels

### 27.3.1 Strijdig gebruik

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

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

## Artikel 28 Verkeer - Verblijfsgebied

### 28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' zijn luifels toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bruggen;
- f. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

## 28.2 Bouwregels

### 28.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. de vrije hoogte van een luifel is 4,20 meter indien gelegen boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale 2,20 meter boven een ander deel van de weg.

## 28.3 Specifieke gebruiksregels

### 28.3.1 Strijdig gebruik

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



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

## Artikel 29 Water

### 29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, recreatiewater;

met de daarbij behorende:

- b. bruggen, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

### 29.2 Bouwregels

#### 29.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Gebouwde aanlegsteigers zijn niet toegestaan.

#### 29.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 29.3 Specifieke gebruiksregels

#### 29.3.1 Strijdig gebruik

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

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

## Artikel 30 Wonen

### 30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' is gezondheidszorg, praktijkruimte, dienstverlening en kantoor toegestaan op de begane grond;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemeenschappelijke voorzieningen I' zijn gemeenschappelijke voorzieningen toegestaan op de begane grondlaag;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemeenschappelijke voorzieningen II' zijn gemeenschappelijke voorzieningen toegestaan op de begane grondlaag en eerste verdieping;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - Parkeertuin' is parkeren in de voortuin toegestaan;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 30.2 Bouwregels

#### 30.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen/ woongebouwen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken.

### 30.2.2 Aan- en uitbouwen

Voor aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van het vergroten van de woning gelden de volgende regels:

- a. de diepte van aan- en uitbouwen ter plaatse van het achterterfgebied mag niet meer bedragen dan 2 meter van de buiten het bouwvlak gelegen gronden behorende bij de bestemming Wonen (gemeten vanaf de grens van het bouwvlak);
- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. de dakhelling van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen.

### 30.2.3 Vrijstaande bijgebouwen

Voor bijgebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan 40% van de gronden. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m<sup>2</sup>.
- b. bij gronden met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goot- en de bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,5 meter;
- d. de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen.

### 30.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
- c. voor zover gelegen binnen het bouwvlak geldt dat er 100% bebouwd mag worden;
- d. voor zover gelegen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
  - 1. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40% van de gronden met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  - 2. voor gronden met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van ondergrondse bouwwerken maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

### 30.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
  - 2. 3 meter voor het overige.
- b. voor erf- en perceelsafscheidingsen geldt een maximale bouwhoogte van 2,00 m;
- c. een zwembad, whirlpool of jacuzzi is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van de gronden;
  - 2. de oppervlakte van een zwembad, whirlpool of jacuzzi bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. een zwembad mag niet meer dan 0,5 meter boven het aansluitende terrein uitsteken;
  - 4. een zwembad, whirlpool of jacuzzi mag niet worden voorzien van een overkapping.

## 30.3 Afwijken van de bouwregels

### 30.3.1 Afwijken t.b.v. lessenaarsdak

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 30.2.1 onder d ten behoeve van een 'lessenaarsdak'.

B&W toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden.

### 30.3.2 Afwijken t.b.v. dakkapers

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 30.2.1 onder c ten behoeve van een dakkaper met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een dakkaper mag alleen worden geplaatst op een woning met een flauwe dakhelling, waarop een dakkapel niet kan worden geplaatst in overeenstemming met de welstandscriteria;
- b. de verhoging van de nok mag maximaal 2 meter bedragen ten opzichte van de bestaande nok;
- c. bij de beoordeling van een dakkaper wordt gekeken naar reeds aanwezige precedenten;

- d. de dakkaperhoogte (inclusief boeilijst) mag maximaal 1,75 meter bedragen;
- e. de nokverhoging moet minimaal 3 panlengten bedragen;
- f. de afstand tot de goot moet tenminste 3 panlengten bedragen;
- g. tussen de onderkant van de dakkaper en het dakvlak mag geen dichte borstwering aanwezig zijn;
- h. een dakkaper is alleen toegestaan over de volledige breedte van een tussenwoning;
- i. voor hoekwoningen dient 1 meter onbebouwd te blijven ter plaatse van de zijgevel.

### 30.4 Specifieke gebruiksregels

#### 30.4.1 Strijdig gebruik

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

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

### 30.5 Afwijken van de gebruiksregels

Onder een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt niet verstaan het gebruik en inrichten van de daken van aan- en uitbouwen van dijkwoningen als dakterras, met dien verstande dat:

- 1. het dakterras is gelegen binnen een afstand van 2,50 meter van het hoofdgebouw;
- 2. het niveau van het dakterras is gelijk aan het beganegrondniveau van de dijkwoning.

## Artikel 31 Wonen - 1

### 31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

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

### 31.2 Bouwregels

#### 31.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen/ woongebouwen worden gebouwd;
- c. de gootbouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

#### 31.2.2 Aan- en uitbouwen

Voor aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van het vergroten van de woning gelden de volgende regels:

- a. de diepte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter van de buiten het bouwvlak gelegen gronden behorende bij de bestemming Wonen (gemeten vanaf de grens van het bouwvlak);
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag in maximaal twee bouwlagen.

#### 31.2.3 Vrijstaande bijgebouwen

Voor vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan 40% van de gronden. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m<sup>2</sup>.
- b. bij gronden met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goot- en de bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,5 meter;
- d. de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen.

#### 31.2.4 Ondergrondse bouwwerken



Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
- c. voor zover gelegen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
  1. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40% van de gronden met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  2. voor gronden met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van ondergrondse bouwwerken maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooral) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

### 31.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
  2. 3 meter voor het overige.
- b. voor erf- en perceelsafscheidingsen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- c. een zwembad, whirlpool of jacuzzi is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van de gronden;
  2. de oppervlakte van een zwembad, whirlpool of jacuzzi bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. een zwembad mag niet meer dan 0,5 meter boven het aansluitende terrein uitsteken;
  4. een zwembad, whirlpool of jacuzzi mag niet worden voorzien van een overkapping.

## 31.3 Specifieke gebruiksregels

### 31.3.1 Strijdig gebruik

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

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

### 31.3.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt niet verstaan het gebruik en inrichten van de daken van aan- en uitbouwen van dijkwoningen als dakterrassen, met dien verstande dat:

1. het dakterras is gelegen binnen een afstand van 2,50 meter van het hoofdgebouw;
2. het niveau van het dakterras is gelijk aan het beganegrondniveau van de dijkwoning.

## Artikel 32 Wonen - Woonwagenstandplaats

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. standplaatsen voor woonwagens, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. bijgebouwen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 32.2 Bouwregels

#### 32.2.1 Woonwagens

Voor het plaatsen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. per woonwagenstandplaats mag één woonwagen worden geplaatst met een maximum oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> (inclusief eventueel te realiseren entree);
- b. de goothoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de rokhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 1,50 meter hoger dan de goothoogte;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 20°; dit geldt voor ten minste 2 dakvlakken;
- e. de afstand tussen de bovenkant van de begane grondvloer en het maaiveld mag niet meer bedragen dan 1 meter;

- f. de afstand van een woonwagen (inclusief entree) tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- g. de afstand tussen twee woonwagens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- h. per woonwagenstandplaats dient één opstelplaats voor een motorvoertuig beschikbaar te zijn met een breedte van ten minste 2,50 meter en een lengte van ten minste 5 meter.

### 32.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per aangegeven bouwvlak mag één bijgebouw worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 18 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### 32.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 6 meter voor palen en (licht)masten;
  - 2. 3 meter voor lichtmasten en het overige.

## 32.3 Afwijken van de bouwregels

### 32.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 32.2.1 onder g ten behoeve van het dichter op elkaar plaatsen van twee woonwagens dan 5 meter, met dien verstande dat:

- a. de afstand van een woonwagen (inclusief entree) niet minder mag bedragen dan 1 meter;
- b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij het hoofd van de brandweer omtrent de vraag of door het voorgenoemde plaatsen van twee woonwagens dichter dan 5 meter op elkaar de brandveiligheid niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

## 32.4 Specifieke gebruiksregels

### 32.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woonwagen, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruiken van de daken van aan- en uitbouwen van woonwagens dan wel van bijgebouwen als dakterrassen;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van de opstelplaats voor een motorvoertuig als bedoeld in lid 32.2.1 onder h, voor bewoning;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## Artikel 33 Wonen - Woonzorg

### 33.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonzorg;
- b. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. bergingen;
- d. fietsenstallingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. paden en wegen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. water en waterpartijen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- l. detailhandel;

- m. horeca tot en met categorie 2;
- n. maatschappelijke voorzieningen;
- o. kantoor ten dienste van de bestemming;
- p. dienstverlening.

### 33.2 Bouwregels

#### 33.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het hiertoe nader aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van een gebouwde parkeervoorziening mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangeduid.

#### 33.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidings vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
  - 2. 3 meter voor lichtmasten en het overige.

### 33.3 Specifieke gebruiksregels

#### 33.3.1 Strijdig gebruik

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

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

## Artikel 34 Woongebied - 1

### 34.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen ;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' zijn parkeervoorzieningen toegestaan conform de parkeernota;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afscheiding' is een afscheiding langs het Turfschip en de Gondel verplicht conform 34.3.1, onder b);
- e. wegen, straten en paden;
- f. voet- en rijwielpaden;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijde;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- k. infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- l. straatmeubilair.

### 34.2 Bouwregels

#### 34.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen/woongebouwen worden gebouwd;

- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. er is 1 ontsluiting mogelijk vanaf de Turfschip;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-afschieding' kan een muur/afschieding worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- f. de woningen dienen aaneengebouwd te worden;
- g. een ontstane achtererfgebied bij grondgebonden woningen mag voor maximaal 50% bebouwd worden in één bouwlaag met kap;
- h. een eventueel voorerfgebied bij woningen mag niet worden bebouwd, behoudens een erker of een entreevergroting in één bouwlaag;
- i. watercompensatie wordt binnen hetzelfde peilgebied gerealiseerd.

#### 34.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden binnen het bouwvlak;
- b. voor zover gelegen binnen het bouwvlak geldt dat er 100% bebouwd mag worden;
- c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

#### 34.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
  - 2. 3 meter voor het overige.
- b. voor erf- en perceelsafschiedingen geldt een maximale bouwhoogte van 2,00 m;
- c. een zwembad, whirlpool of jacuzzi is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van de gronden;
  - 2. de oppervlakte van een zwembad, whirlpool of jacuzzi bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. een zwembad mag niet meer dan 0,5 meter boven het aansluitende terrein uitsteken;
  - 4. een zwembad, whirlpool of jacuzzi mag niet worden voorzien van een overkapping.

### 34.3 Specifieke bouwregels

#### 34.3.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. het is niet toegestaan het woongebied gefaseerd te realiseren;
- b. indien het parkeren op maaiveld wordt gerealiseerd is er een verplichting om ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – afschieding' een afschieding langs het Turfschip en de Gondel te realiseren. De bouwhoogte is zodanig dat er geen zicht is op de geparkeerde auto's vanaf het Turfschip en de Gondel.

### 34.4 Specifieke gebruiksregels

#### 34.4.1 Strijdig gebruik

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

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

## Artikel 35 Woongebied - 2

### 35.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. parkeervoorzieningen conform de parkeernota;
- d. wegen, straten en paden;
- e. voet- en rijwielpaden;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- j. infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- k. straatmeubilair.

## 35.2 Bouwregels

### 35.2.1 Hoofdebouwen

Voor het bouwen van hoofdebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdegebouw mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het daartoe aangegeven bouwvlak;
- b. als hoofdegebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
- c. de woningen mogen vrijstaand, als twee onder één kap of als drie onder één kap worden gerealiseerd;
- d. woningen (het hoofdegebouw) dienen minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd, tenzij woningen aaneengebouwd worden;
- e. woningen dienen minimaal 2 meter vanaf de openbare weg gerealiseerd te worden;
- f. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aansluiting 'maximale goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- g. een ontstane achterterfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden in één bouwlaag met kap;
- h. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker of een entreevergroting in één bouwlaag;
- i. watercompensatie wordt binnen hetzelfde peilgebied gerealiseerd.

### 35.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

### 35.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
  - 2. 3 meter voor het overige.
- b. voor erf- en percelenafschiedingen geldt een maximale bouwhoogte van 2,00 m;
- c. een zwembad, whirlpool of jacuzzi is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van de gronden;
  - 2. de oppervlakte van een zwembad, whirlpool of jacuzzi bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. een zwembad mag niet meer dan 0,5 meter boven het aansluitende terrein uitsteken;
  - 4. een zwembad, whirlpool of jacuzzi mag niet worden voorzien van een overkapping.

## 35.3 Specifieke gebruiksregels

### 35.3.1 Strijdig gebruik

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

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

## Artikel 36 Leiding-Gas

### 36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding-Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen hogedruk aardgastransportleiding W-540-01, met een belemmerde strook van 4 meter, ter weerszijde gemeten uit het hart van de leiding;

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



met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 36.2 Bouwregels

Binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hart van de leidingen mogen uitsluitend bouwwerken tot een bouwhoogte van 3 meter worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding.

### 36.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid [36.2](#) en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

#### 36.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op of in de in lid [36.1](#) bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmerde strook de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

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

#### 36.4.2 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

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

#### 36.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in lid [36.4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

## Artikel 37 Leiding - Water

### 37.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. 2 stuks watertransportleidingen met een inwendige diameter (INW) van 1200 mm, waarbij een minimale bebouwingsafstand geldt van 10 meter uit het hart van de twee leidingen; de zakelijk rechtstrook is totaal 20 meter;

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

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 37.2 Bouwregels

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

### 37.3 Afwijken van de bouwregels

In uitzonderlijke gevallen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het veilig en bedrijfszekere functioneren van de leiding en indien planologische, technische en/of economische overwegingen hierfoe aanleiding geven, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in lid 37.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde kunnen worden gebouwd, binnen de toetsingsafstand; Burgemeester en wethouders kunnen alvorens een omgevingsvergunning te verlenen advies in bij de betreffende leidingbeheerder. Voor aanpassingen/wijzigingen van de infra of andere zaken in de zakelijk rechtstrook, welke van invloed kunnen zijn op de ongestoorde ligging van de watertransportleidingen, dient overleg plaats te vinden met de beheerder van de watertransportleidingen.

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

#### 37.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 37.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren binnen de toetsings-veiligheidszone:

- het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van graalwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- diepploegen, dat wil zeggen dieper dan 0,30 meter;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het aanleggen van waterlopen of het graven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

#### 37.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

#### 37.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 37.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

## Artikel 38 Waarde - Archeologie

### 38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde-Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Zie voor de archeologische gebieden in Amstelveen [Bijlage 4](#).

### 38.2 Bouwregels

Op de in lid 38.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1.50 meter bedragen.

### 38.3 Afwijken van de bouwregels

#### 38.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 38.2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.

#### 38.3.2 Afwijken m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan er met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in lid 38.2:

- indien sprake is van zones waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- indien sprake is van onverveend bovenland met recente ontwikkeling dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 1000 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- indien sprake is van AMK-terreinen dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische

monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

### **38.3.3 Voorwaarden voor afwijken m.b.t. mogelijke verstering archeologisch materiaal**

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 38.3.2 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders die voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een provinciale archeoloog, of een hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige om advies gevraagd.

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

### **38.4.1 Verboden werkzaamheden**

Het is verboden op of in de als Waarde-Archeologie bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
- het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
- het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- het bebossen van gronden;
- het aanleggen, verbreden of verharren van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- het uitvoeren van heikwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

### **38.4.2 Toegestane werkzaamheden**

Het onder 38.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- het normale onderhoud betreffen;
- op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

## **38.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### **38.5.1 Wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot verwijderen en toevoegen van archeologisch gebied**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan met toepassing van artikel 3.6 lid 1, sub a Wro te wijzigen door:

- de bestemming 'Waarde-Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn;
- de bestemming 'Waarde-Archeologie' alsnog toe te kennen aan gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

## **38.6 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

## **Artikel 39 Waarde-Ecologie**

### **39.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde-Ecologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstellen en de ontwikkeling van de ecologische en/of natuurlijke waarden van de gronden.

### **39.2 Bouwregels**

#### **39.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **39.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- de hoogte van lichtmasten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### 39.3 Specifieke gebruiksregels

#### 39.3.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;
- het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

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

#### 39.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het ontgronden, af- en vergraven, egaliseren, diepplogen van gronden;
- het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- het op- of aanbrengen van verhardingen;
- het aanbrengen van drainage;
- het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, water-, energie- en/of communicatieleidingen;
- het opbrengen van grond en/of baggerspecie,

#### 39.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 39.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 39.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 39.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onomkeerbare effecten optreden die afbreuk doen aan de oorspronkelijke bodemopbouw, natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden.

## Artikel 40 Waterstaat - Waterkering

### 40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterhuishouding door middel van dijken, dijksloten en kaden. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, zijn deze andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming waterkering.

### 40.2 Bouwregels

#### 40.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mag ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

#### 40.2.2 Verhouding tot samenvallende bestemmingen

Op de grond met de bestemming waterkering mag ten behoeve van andere, daarmee samenvallende bestemmingen slechts worden gebouwd, indien en voor zover de belangen van de waterkering hierdoor niet worden geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder, waaruit blijkt dat de door de voorgenomen bouwactiviteiten het water(staats)belang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

### 40.3 Afwijken van de bouwregels

#### 40.3.1 Afwijken voor bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 40.2.1 voor bebouwing toegestaan in de samenvallende bestemmingen.

#### 40.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 40.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterkering. Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

## Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

## Artikel 41 Anti-dubbelregel

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

## Artikel 42 Algemene bouwregels

### 42.1 Toegelaten overschrijdingen

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

- ten behoeve van toegangen van bouwwerken, luifels, stoepen, stoep treden, reclameuitingen, vrijhangende balkons bij meergezinswoningen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2.50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
- vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels, en reclameuitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4.20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0.50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2.20 m boven een ander deel van de weg;
- het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, lichtkokers, liftkokers, trappenhuizen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
  - de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
  - de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

## Artikel 43 Luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.2

### 43.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone-lib artikel 2.2.2' gelden beperkingen van bouwhoogten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

### 43.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone-lib artikel 2.2.2' gelden de volgende regels

- op de gronden die zijn aangeduid met de term 'Luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.2' mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan is aangegeven met hoogtelijnen met de daarbij behorende hellende vlakken, zoals aangegeven op [Bijlage 5](#). Hiervoor gelden de bepalingen gesteld in artikel 2.2.2 lid 1 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
- In afwijking van het eerste lid is een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien:
  - het bouwwerk, geen gebouw zijnde opgericht of geplaatst is overeenkomstig een bouwvergunning of een omgevingsvergunning of voor het bouwwerk een dergelijke vergunning is verleend en;
  - de vergunning is verleend voor de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003);
- de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP.

## Artikel 44 Luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.3

### 44.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.3' zoals aangegeven op [Bijlage 6](#), gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

### 44.2 Specifieke gebruiksregels

Op deze gronden is een grondgebruik of een functie binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare;

tenzij en voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003).

## Artikel 45 Wetgeviingszone wijzigingsgebied 1 en 2

### 45.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de in artikel [48](#) omschreven procedure regels, het plan in die zin wijzigen dat:

- a. de bestemming Verkeer, voorzien van de nadere aanduiding 1 en 2, kan worden gewijzigd in de bestemming Woongebied;
- b. de bestemming Verkeer, voorzien van de nadere aanduiding 1 en 2, kan worden gewijzigd in de bestemming Groen. In geval van de hierboven aangegeven wijziging gaan de bestemmingsregels luiden als in [Artikel 16](#).

#### 45.2 Criteria voor wijziging

##### 45.2.1 Wijzigingsregels voor wijziging naar woongebied

Voor de in lid 45.1, sub a opgenomen wijzigingsbevoegdheid gelden de criteria:

- a. binnen het woongebied zijn woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, toegestaan met aan- en uitbouwen en bijgebouwen, parkeervoorzieningen, wegen, straten en paden, voet- en rijswielpaden met daarbij behorende tuinen en erven, bouwwerken, geen gebouwen zijde, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de bestemming met daaraan ondergeschikt straatmeubilair;
- b. het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de geldende parkeernota;
- c. de maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 11 meter;
- d. watercompensatie van wijzigingsgebieden 1 en 2 worden binnen hetzelfde peilgebied gerealiseerd;
- e. wijzigingsgebied 1 mag niet ontsloten worden vanaf de Turfschip;
- f. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden in één bouwlaag met kap;
- g. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker of een entreevergroting in één bouwlaag.

##### 45.2.2 Wijzigingsregels voor wijziging naar groen

Voor de in lid 45.1, sub b opgenomen wijzigingsbevoegdheid gelden de criteria:

- a. indien er geen woningen worden gerealiseerd kan het gebied ingericht als groen met water;
- b. de watercompensatie van WG-1 en WG-2 worden geheel binnen de wijzigingsgebieden 1 en 2 gerealiseerd.

### Artikel 46 Wetgevingszone wijzigingsgebied 3

#### 46.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de in artikel 48 omschreven procedure regels, het plan in die zin wijzigen dat de bestemming Kantoor, Verkeer-verblijfsgebied, Groen en Water voorzien van de nadere aanduiding 3 kan worden gewijzigd in de bestemming Woongebied.

#### 46.2 Criteria voor wijziging

##### 46.2.1 Wijzigingsregels voor wijzigen naar woongebied

- a. binnen het woongebied zijn woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, toegestaan met aan- en uitbouwen en bijgebouwen, parkeervoorzieningen, wegen, straten en paden, voet- en rijswielpaden met daarbij behorende tuinen en erven, bouwwerken, geen gebouwen zijde, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de bestemming met daaraan ondergeschikt straatmeubilair;
- b. de maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 28 meter;
- c. het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de geldende parkeernota;
- d. eventuele watercompensatie dient binnen het peilgebied te worden gerealiseerd.

### Artikel 47 Algemene afwijkingsregels

1. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:
  - a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan. Dit is niet van toepassing bij toegelaten binnenplanningen afwijkingen;
  - b. de bestemmingsregels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
  - c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meerverschil daartoe aanleiding geeft;
  - d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
  - e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
  - f. de bestemmingsregels ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
    - de ondergrondse bouwwerken binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
    - het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hierbij dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder;
  - g. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefoencellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
  - h. de bestemmingsregels ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende

bouwwerken, met dien verstande dat:

- de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10%;
- deze overschrijding met 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
- groene daken mogen niet als dakterrassen of daktuin worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterrassen of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.

2. Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- daardoor onverenigbare afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

## Artikel 48 Procedureregels wijzigingsbevoegdheid

Op de voorbereiding van een wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerp-besluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld, dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van tenuisageleging omtrent de wijziging besluiten en dat de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de wijziging tevens langs elektronische weg geschiedt.

## Artikel 49 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

# Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 50 Overgangsrecht

### 50.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning, en afwijkend van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

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

### 50.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid [50.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid [50.1](#) met maximaal 10%.

### 50.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid [50.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 50.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

### 50.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [50.4](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

### 50.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid [50.4](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

### 50.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid [50.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## Artikel 51 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 30 september 2015

De griffier, de voorzitter,



## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Kotter 120, 1186WN Amstelveen  
**Datum** 12-09-2022



## Toelichting

### Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

### Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

<b>Identificatie gebouw</b>	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
<b>Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup></b>	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m <sup>2</sup> van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

<sup>1</sup> Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

### Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

## Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | [info@planviewer.nl](mailto:info@planviewer.nl) | [www.planviewer.nl](http://www.planviewer.nl)

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Kotter 120, 1186WN Amstelveen  
**Datum** 12-09-2022



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Perceelrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

## Disclaimer en privacy statement

### Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

### Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

## Bijlage

45923\_bodemloketRapport Kotter.pdf



**Rapport Bodemloket**

Datum: 12-9-2022



**Legenda**

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Bodemloket Rapport

## Rapport

### Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

#### 1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

#### 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

## Bijlage

45923\_20220912\_luchtfoto\_kotter\_120\_1186wn\_amstelveen.pdf



## Luchtfoto

Kenmerk

Kotter 120, 1186WN Amstelveen

Datum

12-09-2022






## Luchtfoto

**Kenmerk** Koter 120, 1186WN Amstelveen  
**Datum** 12-09-2022



---

### Kadastrale grenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

### Perceelnummers

-  Perceelnummer



## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_45923.pdf

2022.2567.01/DMA

**DE BESCHIKKING INZAKE HET VERZOEKSCRIFT HUURBEDING IS AFGEGEVEN DOOR DE RECHTBANK OP 15 DECEMBER 2022. DE UITOEFENING VAN DE IN ARTIKEL 3:264 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK WORDT AAN DE KOPER OVERGELATEN. GEDURENDE EEN TERMIJN VAN 14 DAGEN NA DE BETEKENING VAN DE BESCHIKKING MAG ER NIET ONTRUIMD WORDEN.**

**UITTREKSEL  
BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN  
Kotter 120 te 1186 WN Amstelveen**

Vastgesteld op vijftien december tweeduizend tweeëntwintig door mr. I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam.

enzovoorts

**(A) Registergoed**

het woonhuis met ondergrond en tuin, gelegen te 1186 WN Amstelveen, Kotter 120, **kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie L nummer 2465**, ter grootte van eenhonderdelf vierkante meter (111m<sup>2</sup>) (het "Registergoed"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

Het Registergoed is belast met een zakelijk recht als bedoeld in art.5, lid 3, onder b, van de belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van Stichting Tot Exploitatie Centrale Antenne- Inrichting Amstelveen.

enzovoorts

**Artikel 3. Veilingvoorwaarden**

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Voor de in deze Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde begrippen wordt tevens verwezen naar de begrippen zoals genoemd in de AVVE.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

**HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

**Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling**

In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:

1. De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op zestien januari tweeduizend drieëntwintig om achttien uur (18.00 uur), in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.
2. Aan artikel 3 wordt in een lid 9 toegevoegd:

Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de

Veiling.

3. Lid 1 van artikel 2 vervalt en wordt vervangen door:  
De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkooptster aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria ("Directiemakelaar").

#### **Artikel 2. Betaling koopsom**

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

#### **Artikel 3. Kosten**

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van Koper:

- a. de overdrachtsbelasting;
- b. het honorarium van de Notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de Koper vanaf de voor de Levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite, alsmede [www.veilingnotaris.nl](http://www.veilingnotaris.nl) en [www.eersteamsterdam.nl](http://www.eersteamsterdam.nl).

#### **Artikel 4. Belastingen**

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

#### **Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico**

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed (gedeeltelijk) in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het

Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de Koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. *Indien het Registergoed ten tijde van de levering:*

- *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden, komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."*

De Koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de Levering blijkt te bevinden.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed. Het Registergoed bestaat uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank.

Indien het verlot tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Op veertien december tweeduizend tweeëntwintig zal de zitting inzake het verlot tot inroeping van het huurbeding plaatsvinden. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van [www.eersteamsterdamse.nl](http://www.eersteamsterdamse.nl) en/of [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. *Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:*

- *er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of*
- *het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.*

*In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.*

*Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."*

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor



rekening en risico van de Koper.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de Koper.

#### **Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad**

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot Gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder wordt gegund.

#### **Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom**

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de Koper uiterlijk op zeventien januari tweeduizend drieëntwintig om veertien uur (14.00 uur) bij de Notaris rekeningnummer RABO 0384 2270 07 ten name van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Kottter 120 te Amstelveen/2022.2567.01 " te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de Koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de Koper uiterlijk vijf werkdagen na de Gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële goedgehoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekken instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële goedgehoedheidsverklaring van een geldverstrekken instelling.

Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom wordt eventuele negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

#### **Artikel 8. Onderhandse biedingen**

Na ontvangst door de Notaris van een schriftelijk Bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de Notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende Bieder. Indien de Bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt, kan de reden daarvan zijn dat het Bod de Notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De Bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de Notaris of zijn Bod de Notaris wel heeft bereikt. Indien de Bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het Bod de Notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.



Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij de in het hoofd van deze akte genoemde notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

#### **Artikel 9. Inzetpremie**

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster en de eventuele Directiemakelaar, vastgesteld.

De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

#### **Artikel 10. Bieden voor een ander**

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- 3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.*
- 4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.*
- 5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."*

#### **Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

#### **11.2 Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. **Deelnemer:**  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
  2. **Handleiding:**  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
  3. **Notaris:**  
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
  4. **Openbareverkoop.nl:**  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
  5. **Registratie:**  
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
  6. **Registratienotaris:**  
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).
- 11.3 Aanvulling voorwaarden**
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
  2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
  3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
  4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
  5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
  6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
  7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de

- Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

#### **Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen**

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

#### **Artikel 13. Legitimatieplicht en gegoedheid**





1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:

De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:

  - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
  - (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.
2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:

Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet gegoed bevonden, tenzij:

  - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
  - hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoeg te nemen.
3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:

Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht. Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekker instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekker instelling.

#### **Artikel 14. Omschrijving bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot aan Koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

*"Met betrekking tot bestaande kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere lasten en beperkingen wordt ten deze verwezen naar een akte van levering op negen februari negentienhonderddrieëntachtig verleden voor mr. B.J.M.A. Heideman, destijds notaris ter standplaats Amsterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam op elf februari daarna in deel 7204 nummer 10, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:*

*"H. Ter uitvoering van het in voormeld citaat onder 'Artikel 2' bepaalde, verleent de koper aan de Stichting C.A.I. een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de aanleg en de instandhouding van de in dat artikel bedoelde leidingen voor wie de onder I genoemde comparante handelend in*

haar onder 1.b. vermelde hoedanigheid dit recht aanneemt.”

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan Koper bij de Levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van de rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

**Artikel 15. Energielabel**

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken in dier zake. De Koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

**Artikel 16. Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

**Artikel 17. Bestemming en gebruik / bodeminformatie**

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015 van de gemeente Amstelveen, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (**bilage**);
- (b) het rapport van het Bodemloket de dato twaalf september tweeduizend tweeëntwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (**bilage**).

**Artikel 18. Opkoopbescherming**

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op een januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren).  
Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
  - (i) het gebied aanwijzen en
  - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
  - (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
  - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaaude op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente Amstelveen heeft ten aanzien van woningen in de gemeente Amstelveen de opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening opgenomen bijkens de website van de gemeente op negenentwintig november tweeduizend tweeëntwintig zijn onder de volgende voorwaarde:



*"Wanneer geldt de opkoopbescherming?*

*De opkoopbescherming geldt voor alle woningen in Amstelveen waarbij de volgende voorwaarden gelden:*

*De woning heeft een WOZ-waarde van € 421.000,- en lager (prijsspeil 2022). De WOZ-waarde van een woning is te vinden op de website van het WOZ-waardeloket. De akte van levering (sleuteloverdracht) van de woning was op of na 1 juli 2022.*

*De woning:*

- *was in onverhuurde staat; of*
- *is voor minder dan zes maanden in verhuurde staat bij akte van levering; of*
- *werd al verhuurd met een verhuurvergunning.*

*De opkoopbescherming geldt tot vier jaar na de akte van levering.*

*Valt de woning onder de opkoopbescherming? Dan mag de woning alleen worden verhuurd als er een verhuurvergunning wordt afgegeven."*

4. Koper is zich ervan bewust dat de vigerende regeling inzake de opkoopbescherming gevolgen kan hebben voor het gebruik van het Registergoed.

**Artikel 19. Aanvaarding "as is, where is"**

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de Koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

**Artikel 20. Aansprakelijkheid verkoopinformatie**

Voorts geldt nog het volgende:

Verkoopinformatie

Door het doen van een Bieding op het Registergoed verklaart de Bieder volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van ter beschikking gestelde informatie (de "**Verkoopinformatie**").

Op de Verkoopinformatie is de navolgende disclaimer van toepassing:

De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om een gegadigde in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.

In deze context geldt het navolgende:

- (a) De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt.  
Hierbij zij opgemerkt dat er stukken kunnen zijn bijgevoegd die betrekking hebben op de oorspronkelijke situatie ten tijde van de verkrijging door de Rechthebbende.  
Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk.  
De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het Registergoed.
- (b) Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dit een persoonlijk oordeel van de Verkoopster dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de Verkoopster daarvoor zijn ingeschakeld, een en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens.  
Aan een dergelijk oordeel en/of de door de Verkoopster of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

**Artikel 21. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen**

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede wdie

lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

**Artikel 22. Woonplaatskeuze**

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45923\_Kostenoverzicht veiling Kotter 120 te Amstelveen.pdf

## SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van: Kotter 120 Amstelveen  
Opgave per: 15 december 2022



### Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).

Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

### Voor rekening van de koper komen:

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium notaris	€ 6.495,00	€ 7.858,95
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€ 137,50	€ 137,50
Kadastrale Recherches	€ 54,00	€ 65,34
Wettelijke bijdrage kwaliteitsfonds KNB	€ 41,10	€ 49,73
Totaal excl. BTW €	6.686,50	
<b>Totaal incl. BTW</b>		<b>€ 8.111,52</b>

### Overige kosten:

-

- Of overdrachtsbelasting verschuldigd is en welk tarief van toepassing is, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in artikel 14 tweede lid of artikel 15 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer
- Eventuele kosten akte de command € 600,00 excl btw (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)
- Eventuele kosten van ontruiming

### Betalingstermijnen

#### *Betaling kosten:*

binnen één werkdag na de veiling: 10% van de koopprijs.

#### *Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:*

binnen vijf werkdagen na de gunning: 10% van de koopprijs.

#### *Betaling koopprijs:*

uiterlijk vier weken na de veiling, vóór 12.00 uur.

Over de gestorte bedragen aan waarborgsom en kosten wordt, indien van toepassing, negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.