

bestemmingsplan

Noordeinde 50

Aarlanderveen

Gemeente Alphen aan den Rijn

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0484.AVnoordeinde50-VA01

Datum: 17 oktober 2022

Contactpersoon Buro SRO: J. v. Nuland | F.M Polderman

Kenmerk Buro SRO: SR200415

Opdrachtgever: Dhr. van Haastrecht

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Groen.....	10
Artikel 4 Wonen	11
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	15
3 Algemene regels.....	16
Artikel 6 Anti-dubbelregel.....	16
Artikel 7 Algemene bouwregels	16
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	16
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels.....	16
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 11 Overige regels	17
4 Overgangs- en slotregels.....	18
Artikel 12 Overgangsrecht.....	18
Artikel 13 Slotregel.....	18

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen met identificatienummer NL.IMRO.0484.AVnoordeinde50-VA01 van de Gemeente Alphen aan den Rijn.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan- en uitbouw

een bijbehorend bouwwerk dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Hieronder worden ook verstaan aangebouwde bijgebouwen.

1.4 aan-huis-gebonden beroep

het in een woning of bijbehorend bouwwerk uitoefenen van een dienstverlenend beroep die ondergeschikt is aan de woonfunctie.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtererf

erf aan de achterkant en de niet naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.8 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.9 archeologisch rapport

een verslag vervat in rapportvorm van een archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.10 archeologische verwachting

een onderbouwde verwachting waaruit de kans blijkt dat archeologische resten in een omschreven gebied voor kunnen komen.

1.11 archeologische waarde

de waarde die een gebied bezit op basis van de aldaar aanwezige archeologische resten.

1.12 bebouwing

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

1.13 beeldkwaliteitsplan

een plan dat is opgemaakt om de beeldkwaliteit in landschappelijk coherente gebieden met gebruikmaking van randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen te behouden en te versterken en onderdeel van deze regels uitmaakt.

1.14 bestaande bebouwing

bouwwerken zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan of mag worden gebouwd.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.18 bijbehorend bouwwerk

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

1.19 bijgebouw

een vrijstaand niet voor bewoning bestemd bijbehorend bouwwerk dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte en niet direct toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw.

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kap.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en de bestemming die inrichting niet verbiedt.

1.27 groenvoorzieningen

Het geheel van aanplant in een gebied - veelal in openbaar gebied - danwel het aanbrengen of voorzien van groen.

1.28 gebouw

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

1.29 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, ligging, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.30 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur of kamerverhuur op een zodanige schaal dat zij als bedrijfsmatig moet worden beschouwd, wordt daaronder niet begrepen.

1.31 kap

een geheel of gedeeltelijke niet-horizontale dakconstructie gevormd door tenminste twee schuin hellende dakschilden ter afdekking van een gebouw;

- a. waarvan de aaneengesloten vloeroppervlakte met een voor personen normale stahoogte van ten minste 2,1 m, wezenlijk kleiner is dan die van de direct eronder gelegen bouwlaag, en
- b. waarvan de afdekking bestaat uit een of meer niet-horizontale dak- en/of de gevelvlakken, aan de voorzijde van het gebouw, wezenlijk terugwijken ten opzichte van de voorgevel van het gebouw, dan wel de vorm van een puntgevel hebben.

1.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.33 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.34 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.35 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36 prostitutie

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

1.37 seksinrichting

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

1.38 speelvoorziening

Voorziening die bestemd is voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van de zwaartekracht of de fysiek kracht van de mens gebruik wordt gemaakt.

1.39 voldoende parkeergelegenheid

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de beleidsregels over parkeren en laden en lossen, die zijn vastgesteld door het bevoegd gezag.

1.40 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.41 voorgevelrooilijn

de lijn die samenloopt met de ingetekende begrenzing van het bouwvlak, voor zover deze begrenzing gelegen is aan de zijde waarop de bestaande ontsluiting van de woning naar het openbaar toegankelijk gebied plaatsvindt.

1.42 waterberging

Een voorziening met vrij beschikbare ruimte waarin een overschot aan (regen)water tijdelijk kan worden geborgen.

1.43 wonen

het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning.

1.44 woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwen/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. voor speelvoorzieningen de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 - 2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de waterberging.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. een hoofgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangegeven.
- b. Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:
 1. de dakkapel dient voorzien te worden van een plat dak;
 2. de hoogte van de dakkapel mag, gemeten vanaf de voet, niet meer bedragen dan 1,75 meter;
 3. de onderzijde van de dakkapel dient ten minste 0,5 meter en ten hoogste 1 meter boven de dakvoet geplaatst te worden;
 4. de bovenzijde de dakkapel dient ten minste 0,5 meter onder de daknok geplaatst te worden;
 5. de zijkant van de dakkapel dient ten minste 0,5 meter van de zijkant van het dakvlak geplaatst te worden;
 6. de breedte van de dakkapel bedraagt ten hoogste de helft van de breedte van het dakvlak;
 7. meer dan één dakkapel per dakvlak is uitsluitend toegestaan indien:
 - i. de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden geplaatst;
 - ii. de gezamenlijke breedte van de dakkapellen ten hoogste de helft van de breedte van het dakvlak bedraagt.
 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' zijn dakkapellen niet toegestaan;
 9. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' dient als voorgevel aangemerkt te worden de gevel welke gesitueerd is richting het Noordeinde, aanvullend is bepaald dat (vergunningsvrije) dakkapellen op (zij-)dakvlakken niet zijn toegestaan;
- c. Voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. voor een bij het hoofdgebouw behorende achtererf waarvan de oppervlakte minder dan 250 m² bedraagt mag de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 % van het achtererf met een maximum van 50 m²;
 2. voor een bij het hoofdgebouw behorende achtererf waarvan de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt mag de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 % van het achtererf met een maximum van 100 m²;
 3. voor aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw geldt dat:
 - de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de aan- of uitbouw en de voorste perceelgrens minimaal 2 meter bedraagt;
 - de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 deel van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;

- de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 30 centimeter;
 - 4. voor aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw geldt dat:
 - de aan- en uitbouwen binnen het bouwvlak zijn gesitueerd;
 - de breedte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter, met dien verstande dat de afstand tot de aan het openbare gebied gelegen zijdelingse perceelgrens minimaal 1 meter dient te bedragen;
 - de aan- en uitbouwen de denkbeeldige lijn of het verlengde daarvan van een eventuele aan- of uitbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw, 3 meter vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, niet mag overschrijden;
 - indien de aan- of uitbouw wordt afgedekt met een platdak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 30 centimeter;
 - indien de aan- of uitbouw wordt afgedekt met een kap de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;
 - 5. voor aan- en uitbouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw geldt dat:
 - de diepte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 30 centimeter;
 - 6. voor bijgebouwen geldt dat:
 - een bijgebouw minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd;
 - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.
 - 7. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt dat bijgebouwen zijn toegestaan binnen het aanduidingsvlak met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter;
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. voor overkappingen geldt dat:
 - overkappingen binnen het bouwvlak zijn gesitueerd;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 18 m²;
 2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van:
 - voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn: 1 meter;
 - voor overige erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 - voor vlaggenmasten: 10 meter;
 - voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

4.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- c. parkeerruimte op eigen erf;
- d. cultuurhistorische waarden;

nadere eisen stellen aan:

- de situering van hoofdgebouwen;
- de situering van de voorgevel van hoofdgebouwen;
- de diepte van hoofdgebouwen;
- de nokrichting van gebouwen;
- de oriëntatie van gebouwen;
- de toepassing van bebouwingsaccenten;
- de gevelindeling van hoofdgebouwen;
- de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- de situering van parkeervoorzieningen op het erf.

deze eisen dienen overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan te zijn zoals deze onderdeel van de regels uitmaakt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. de bedrijfsactiviteiten mogen geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu van de woonomgeving;
- b. de bedrijfsactiviteiten mogen door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
- c. het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken. Onevenredige hinder door klantenbezoek en leveranciers moet worden voorkomen;
- d. de bedrijfsactiviteiten zijn ondergeschikt aan de woonfunctie;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en direct in verband met het beroep;
- f. buitenopslag ten behoeve het bedrijf op het perceel is niet toegestaan, stalling van bedrijfsvoertuigen daarvan uitgezonderd.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting tot sloop

Woningen zoals bedoeld [artikel 4.1 sub a](#) mogen niet eerder in gebruik worden genomen voordat de voormalige bebouwing zoals aanwezig op het perceel Noordeinde 50 is gesloopt.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting sanering

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in [artikel 4.2 sub a](#) voor bouwwerken op uit te geven gronden kan niet eerder worden afgegeven dan dat:

- a. uit een aanvullend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit niet in de weg staat aan woningbouw, of;
- b. een BUS-melding voor sanering is gedaan, of;
- c. een saneringsplan is opgesteld en ingediend is bij het bevoegd gezag.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Woningen zoals bedoeld in [artikel 4.1 sub a](#) mogen niet eerder in gebruik worden genomen voordat de waterberging op het perceel is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4.1 sub a](#) om [kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten](#) mogelijk te maken, waarbij het bepaalde in [artikel 4.4.1.](#) van overeenkomstige toepassing blijft, onder voorwaarde dat:

- a. de bedrijvigheid ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is;
- b. belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden worden bouwwerken ten behoeve van de in [artikel 5.1](#) bedoelde bestemming gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van [artikel 5.3](#) vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens worden op deze gronden bouwwerken gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming(en) als bedoeld in dit bestemmingsplan, mits de bepalingen van [artikel 5.3](#) vooraf in acht zijn genomen.

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

5.3.1 Algemeen

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 3](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden.
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, overlegt bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden

5.3.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in [artikel 5.3.1](#) is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld of over een totale oppervlakte kleiner dan 100 m² worden uitgevoerd;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande traces van kabels en leidingen;
- c. de werken of werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwen/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

7.2 Ondergronds bouwen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat ondergronds bouwen uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen dan wel ter vervanging van bestaande ondergrondse bouwwerken;
- b. er mag gebouwd worden tussen peil en 3,5 meter onder peil.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doelstrijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Luchthavenverkeerszone

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 20Ke-contour' liggen de gronden binnen de 20 Ke-contour van de luchthaven Schiphol.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten aanzien van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 3,5 meter en met een inhoud van ten hoogste 50 m³ ten dienste van het openbaar nut, zoals:
 1. wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes en standbeelden;
 2. transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
- b. het in geringe mate afwijken van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bebouwingsgrens of een weg nader te bepalen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is;
- c. het veranderen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 15%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze veranderingen noodzakelijk zijn.

10.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 10.1](#) wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 1. voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

11.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in [artikel 11.1](#), indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een gebouw, bouwperceel, weg (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerk

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet gegaan.
2. Eénmalig kan omgevingsvergunning worden verleend voor afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Noordeinde 50, Aarlanderveen'.