

Bestemmingsplan IJdok



Ontwerp

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.A1605BPSTD-OW01

Datum print 13 December 2017

Planstatus ontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Gemengd - 1	15
Artikel 4 Gemengd - 2	19
Artikel 5 Verkeer	23
Artikel 6 Water	25
Artikel 7 Waarde - Archeologie	26
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie	28
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	29
Hoofdstuk3 Algemene regels	30
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 12 Algemene bouwregels	32
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	35
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 15 Overangsrecht	36
Artikel 16 Slotregel	37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'IJdok' met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1605BPSTD-OW01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanlegsteiger

boven of in het water aangebrachte of op het water drijvende constructie, voor het afmeren van een boot, waarna over de aanlegsteiger naar de wal kan worden gelopen.

1.7 additionele horeca:

horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan en welke tot de hoofdfunctie worden gerekend. De horeca-activiteit vindt plaats in het verlengde van en ten behoeve van de hoofdfunctie. De horeca-activiteit mag niet zelfstandig worden uitgeoefend of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie. Wanneer de ruimte waarin de horeca-activiteit plaatsvindt is afgescheiden van de hoofdfunctie, mag deze maximaal 20 % van het totale vloeroppervlak bedragen, waarbij toiletruimte, keuken en opslag ten behoeve van horeca niet wordt meegerekend.

1.8 archeologisch rapport:

een rapportage waarin de archeologische waarden van een terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate wordt vastgelegd, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.9 archeologische waarde:

waarde van terreinen wegens daar aanwezige of naar verwachting aanwezige vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

1.10 automatenhal:

iedere besloten ruimte waarin meer dan drie speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.

1.11 bebouwing:

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

1.12 Bedrijfsvaartuig

- a. niet varend bedrijfsvaartuig: *vaartuig daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.*
- b. varend bedrijfsvaartuig: *vaartuig hoofdzakelijk in gebruik ten behoeve van het vervoer van personen en/of goederen of het (op)slepen, of om beschikbaar te worden gesteld aan personen ten behoeve van de varende recreatie.*

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale bruto vloeroppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijzondere bouwlaag:

kelders, souterrains en kappen.

1.17 bodemverstoring:

elke vorm van grondverzet.

1.18 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.

1.19 bouwhoogte:

de hoogte van de bebouwing, met uitzondering van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatieinrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.

1.20 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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.

1.24 buitenschoolse opvang

kinderopvang verzorgd door een kindercentrum voor kinderen in de leeftijd dat ze naar het basisonderwijs kunnen gaan, waarbij opvang wordt geboden voor of na de dagelijkse schooltijd evenals gedurende vrije dagen of middagen en in schoolvakanties.

1.25 consumentverzorgende dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek en dergelijke.

1.26 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.27 darkroom

een donkere ontmoetingsruimte die onderdeel uitmaakt van een horecagelegenheid of sauna, waarin uitsluitend op vrijwillige basis en zonder materiële vergoeding seksuele handelingen kunnen plaatsvinden.

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt worden bergepen.

1.29 dove gevel:

een scheidingsconstructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 35 dB(A).

1.30 galerie:

een ruimte uitsluitend bestemd voor tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

1.31 gebouw:

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

1.32 gebouwd terras:

een zelfstandig gebouw, dat uitsluitend dienst doet als zitgelegenheid voor bezoekers van de aangrenzende horecavestiging.

1.33 geldwisselkantoor:

een gelegenheid waarin de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren.

1.34 geluidsluwe zijde

de zijde van een gebouw waar de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet mag overschrijden, dan wel waar een serre of loggia wordt gebouwd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.35 geluidzone industrie:

zone rond een industrieterrein als bedoeld in artikel 52 van de Wet geluidhinder.

1.36 gevelverkoop:

het verkopen van goederen of eetwaren vanuit de gevel van een gebouw gelegen aan de openbare weg

1.37 goot:

de ligging van de goot wordt bepaald door de snijlijn tussen verticaal gevelvlak en al dan niet hellend dakvlak.

1.38 growshop

een detailhandelsvestiging waar in het bijzonder artikelen ten behoeve van het kweken van cannabis worden verkocht.

1.39 headshop

een detailhandelsvestiging waar in het bijzonder artikelen worden verkocht voor het gebruik van drugs.

1.40 horeca 1:

fastfoodbedrijven, zijnde horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse verstrekken van vooral op gemakvoeding gerichte, eenvoudige en snel bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het voor consumptie ter plaatse verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder fastfoodbedrijven worden in elk geval begrepen automatieken, snackbars en fastfoodrestaurants.

1.41 horeca 2:

horecabedrijven, al dan niet met een besloten karakter, die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van dranken, waarbij het gelegenheid bieden tot dansen op en tot het beluisteren van overwegend mechanische muziek een wezenlijk onderdeel vormt. Horeca 2 bedrijven zijn in elk geval discotheken en sociëteiten.

1.42 horeca 3:

horecabedrijven, die tot doel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van dranken en (kleine) etenswaren en/of maaltijden, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken. Onder horeca 3 bedrijven worden in elk geval begrepen: cafe's en eetcafe's.

1.43 horeca 4:

horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van in hoofdzaak ter plaatse bereide maaltijden en van in hoofdzaak ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische, zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder horeca 4 worden in elk geval begrepen restaurants, lunchrooms, koffiehuisen en ijssalons.

1.44 horeca 5:

hotels.

1.45 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke, met uitzondering van geldwisselkantoren en telefoneerinrichtingen.

1.46 kantoor:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden alsmede voor congres- en vergaderruimte.

1.47 kelder:

één of meer bijzondere bouwlagen, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,50 m boven het gemiddeld aangrenzende straatpeil is gelegen.

1.48 kinderopvang:

onder kinderopvang wordt alle opvang verstaan, dat wil zeggen voor- en naschoolse opvang alsmede kinderdagopvang.

1.49 kinderdagopvang

opvang van kinderen voor de gehele dag.

1.50 mengformule:

in een detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening tegen betaling verstrekken van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij:

1. de openingstijden van het eet- en /of drinkgedeelte van de mengformule overeenkomen met de openingstijden van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening.
2. de netto verkoopvloeroppervlak van het eet- en/of drinkgedeelte ten hoogste 20% bedraagt, met een maximum van 20 m². (Dit maximum brengt met zich mee dat het schenken van alcohol is uitgesloten).
3. het eet- en/of drinkgedeelte niet is geplaatst aan de gevel waar de ingang van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening zich bevindt.
4. het eet- en/of drinkgedeelte past binnen de categorie koffie- en theeschenkerij, lunchroom en dergelijke.
5. het eet- en/of drinkgedeelte geen eigen ingang aan de straat heeft.
6. het eet- en/of drinkgedeelte geen terras heeft.
7. het eet- en/of drinkgedeelte op geen enkele wijze een horeca-uitstraling heeft.

1.51 netto verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.52 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de elektronische communicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en ondergrondse afvalcontainers.

1.53 open puiverkoop:

het exploiteren van een winkel of horecabedrijf, waarvan de voorgevel op straatniveau geheel of gedeeltelijk ontbreekt, dan wel geheel of grotendeels bestaat uit een afsluiting die tijdens de openingstijden kan worden geopend.

1.54 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de (hoofd)toegang direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die (hoofd)toegang.

- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de (hoofd)toegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het gemiddelde aangrenzende terrein ter hoogte van de (hoofd)toegang bij voltooiing van de bouw.
- c. indien op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

1.55 perceel:

een kavel al dan niet bebouwd, welke als één geheel is ingeschreven in het Kadaster.

1.56 prostitutie:

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

1.57 prostitutiebedrijf:

een ruimte waar prostitutie wordt bedreven.

1.58 samenvoegen:

het maken, toevoegen of vergroten van enige verbinding door middel van verwijdering van een of meer (delen van) muren tussen twee of meer gebouwen.

1.59 seedshop

een detailhandelsvestiging waar zaden van planten met een psychoactieve werking worden verkocht.

1.60 seksinrichting:

een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin de bedrijfsvoering geheel of voor een aanmerkelijk deel is gericht op handelingen en/of vertoningen van seksuele en/of seksgerelateerde aard dan wel op detailhandel in seksartikelen. Hieronder wordt in ieder geval niet begrepen een darkroom, dat wil zeggen een donkere ontmoetingsruimte die onderdeel uitmaakt van een horecagelegenheid of sauna, waarin uitsluitend op vrijwillige basis en zonder materiële vergoeding seksuele handelingen kunnen plaatsvinden.

1.61 short stay:

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan een huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een (1) week en maximaal zes (6) maanden.

1.62 smartshop:

detailhandel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in psychotrope stoffen.

1.63 souterrain:

een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,20 m boven het gemiddeld aangrenzende straatpeil is gelegen.

1.64 telefoneerinrichting:

een gelegenheid waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen.

1.65 voorzieningen:

voorzieningen die voorzien in een basisbehoefte zoals onderwijs, gezondheidszorg, politie/brandweer en welzijnsvoorzieningen (openbare voorzieningen) en bijzondere voorzieningen zoals sport-, recreatieve en culturele voorzieningen. Voorzieningen kunnen zowel commercieel zijn als niet-commercieel.

1.66 waterkering:

een strook grond die het achterliggende gebied beschermt tegen inundatie (onder water lopen).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok 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 bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de bruto oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
- b. bedrijven in categorie A, B1 en B2 zoals genoemd in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- c. galeries;
- d. kantoren;
- e. kantoren met baliefunctie;
- f. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en automatenhallen;
- g. wonen;
- h. voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening;
- i. horeca 3 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- j. horeca 4 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- k. ondergrondse parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- l. inpandige fietsenstallingen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

3.2.1 Maximale bouwhoogte gebouwen

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.
- b. ondergeschikte delen van gebouwen met een grotere bouwhoogte dan toegestaan onder a, die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, mogen worden gehandhaafd, maar niet vergroot.

3.2.2 Geen dakterrassen

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Geen gesloten plinten

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen op een zodanige wijze dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan. Bergingen mogen niet aan de straatzijde worden gesitueerd. Deze bepaling geldt niet voor souterrains.

3.2.4 Geen open gevels

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen ten behoeve van gevelverkoop dan wel op een dusdanige wijze dat de mogelijkheid tot het maken van een open gevel ontstaat.

3.2.5 Minimale bouwhoogte

De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 m ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 m, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 m gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 m, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden.

3.2.6 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van het stadsbeeld, dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

3.5.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

- a. detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops;
- b. het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 175 m² bedragen;
- c. voor detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder a bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

3.5.2 Bedrijven

- a. bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging;
- b. bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen.

3.5.3 Kantoren met baliefunctie

Kantoren met baliefunctie zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen.

3.5.4 Horeca

- a. uitbreiding en nieuwvestiging van horeca 3 en 4 is niet toegestaan;
- b. horeca 3 is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
- c. horeca 4 is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen.

3.5.5 Voorzieningen

Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1.000 m² bedragen.

3.5.6 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan onder de eerste bouwlaag gelegen gronden (kelder).

3.5.7 Geen short stay

Short stay is niet toegestaan.

3.5.8 Inpandige fietsenstallingen

Inpandige fietsenstallingen zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad, de karakteristiek van het stadsbeeld niet in onevenredige mate aantasten of in onevenredige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

3.6.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

- a. het bepaalde in artikel 3.5.1 onder b, voor vestiging of uitbreiding van een detailhandel of een voorziening ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening met een groter vloeroppervlak dan 175 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- c. tot maximaal 400 m².

3.6.2 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 3.5.2, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.
- b. het bepaalde in artikel 3.5.2 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen

in de toegestane categorieën.

3.6.3 Uitbreiding van horeca

- a. Het bepaalde in artikel 3.5.4 dat per vestiging het bruto vloeroppervlak ten hoogste 150 m² per vestiging bedraagt.
- b. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:
 - 1. de uitbreiding het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast.
 - 2. de uitbreiding geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

3.6.4 Voorzieningen

het bepaalde in artikel 3.5.5 voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1.000 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast.
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
- b. bedrijven in categorie A, B1 en B2 zoals genoemd in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- c. galeries;
- d. kantoren;
- e. kantoren met baliefunctie;
- f. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en automatenhallen;
- g. voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening;
- h. horeca 3 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- i. horeca 4 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- j. horeca 5 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- k. een luchtbrug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -luchtbrug';
- l. ondergrondse parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- m. inpandige fietsenstallingen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

4.2.1 Maximale bouwhoogte gebouwen

- a. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.
- b. Ondergeschikte delen van gebouwen met een grotere bouwhoogte dan toegestaan onder a, die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, mogen worden gehandhaafd, maar niet vergroot.

4.2.2 Geen dakterrassen

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

4.2.3 Geen gesloten plinten

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen op een zodanige wijze dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan. bergingen mogen niet aan de straatzijde worden gesitueerd. Deze bepaling geldt niet voor souterrains.

4.2.4 Geen open gevels

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen ten behoeve van gevelverkoop dan wel op een dusdanige wijze dat -de mogelijkheid tot het maken van- een open gevel ontstaat.

4.2.5 Minimale bouwhoogte

De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 m ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 m, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 m gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 m, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden.

4.2.6 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van het stadsbeeld, dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde artikel 4.2.1 voor het verhogen van de bouwhoogte tot maximaal 25 m.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot "Gemengd - 2" bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

4.5.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

- a. detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops.
- b. het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 175 m² bedragen.
- c. voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder a bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

4.5.2 Bedrijven

- a. bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging;
- b. bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen.

4.5.3 *Kantoren met baliefunctie*

Kantoren met baliefunctie zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen.

4.5.4 *Horeca*

- a. uitbreiding en nieuwvestiging van horeca is niet toegestaan;
- b. horeca 3 is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
- c. horeca 4 is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
- d. binnen de aanduiding horeca 5 is de realisatie van hotelkamers in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen, niet toegestaan.

4.5.5 *Voorzieningen*

Het brutovloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen.

4.5.6 *Ondergrondse parkeervoorzieningen*

Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan onder de eerste bouwlaag gelegen gronden (kelder).

4.5.7 *Geen short stay*

Short stay is niet toegestaan.

4.5.8 *Inpandige fietsenstallingen*

Inpandige fietsenstallingen zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen.

4.5.9 *Wonen*

Wonen is niet toegestaan.

4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.6.1 *Algemeen*

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad, de karakteristiek van het stadsbeeld niet in onevenredige mate aantasten of in onevenredige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

4.6.2 *Wonen*

- a. het bepaalde in artikel 4.5.9 voor wonen indien een akoestisch rapport wordt overgelegd waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en de daartoe te nemen maatregelen, dan wel nadat een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde is vastgesteld;

- b. short stay is niet toegestaan.

4.6.3 *Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening*

- a. het bepaalde in artikel 4.5.1, voor vestiging of uitbreiding van een detailhandel of een voorziening ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening met een groter vloeroppervlak dan 175 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- c. tot maximaal 400 m².

4.6.4 *Bedrijven*

- a. het bepaalde in artikel 4.5.2 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.
- b. het bepaalde in artikel 4.5.2 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

4.6.5 *Uitbreiding van horeca*

- a. Het bepaalde in artikel 4.5.4 dat per vestiging het bruto vloeroppervlak ten hoogste 150 m² per vestiging bedraagt.
- b. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:
 - 1. de uitbreiding het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
 - 2. de uitbreiding geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

4.6.6 *Voorzieningen*

het bepaalde in artikel 4.5.5 voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1.000 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast.
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- c. straatmeubilair;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. pleinen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. groen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- j. ondergrondse parkeervoorzieningen onder de eerste bouwlaag gelegen gronden (kelder), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van aansluitingen op nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, gas en water, alsmede ten behoeve van kabel- en telefonieaansluitingen, een en ander uitsluitend en alleen ten dienste van woonboten;
- l. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;
- m. bergbezinkbassins.

5.2 Bouwregels

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels:

5.2.1 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,5 m.

5.2.2 Kiosken en ondergeschikte delen van gebouwen.

Voor zover kiosken, balkons, erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van gebouwen aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze geheel worden vernieuwd, doch niet worden vergroot.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de in artikel 5.2 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

5.4.1 Evenementen

Het gebruik van de tot 'Verkeer' bestemde gronden ten behoeve van evenementen en daarbij behorende noodzakelijke bouwwerken, is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

5.4.2 Ongebouwd terras

Het gebruik als ongebouwd terras van de tot 'Verkeer' bestemde gronden is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterwegen;
- c. de waterhuishouding en waterstaatsdoeleinden;
- d. een jachthaven ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
- e. ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen met bijbehorende aanlegsteigers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water 1';
- f. ligplaatsen voor binnenvaartschepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water 2';
- g. een haven ten behoeve van politie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water 3 '.

6.2 Bouwregels

Op en onder de tot 'Water' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

6.2.1 *Maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m voor steigers en voor overige bouwwerken 5 m dan wel de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaande hogere bouwhoogte.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De bestemming Waarde - archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

- a. Voor zover sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de wet een archeologisch rapport te overleggen;
- b. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op:
 - a. ingrepen in de waterbodem over een oppervlak van 10.000 m² of minder.
 - b. die het normale onderhoud betreft
 - c. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

Aan de omgevingsvergunning onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - archeologie, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 7.1 archeologische waarden.

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

- a. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 6.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 m onder maaiveld waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 6. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen;
 7. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 20.1 niet onevenredig schaden.
- b. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden.
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen.

3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder lid a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een ingreep in de waterbodem van 10.000 m² of minder.
 2. die het normale onderhoud betreft.
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden aangewezen voor 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming(en) tevens bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde monument verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden. Het monumentale bouwwerk is op de verbeelding aangeduid met de specifieke 'bouwaanduiding orde 1'.

8.2 Bouwregels

- a. Bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', zijn de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Zij worden beschermd door de Monumentenwet 1988, respectievelijk de Erfgoedverordening gemeente Amsterdam. Een aanvullende bescherming vanuit oogpunt van beschermd stadsgezicht is niet noodzakelijk.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein "Johan van Hasseltkanaal West" op geluidsgevoelige bestemmingen.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' de regel dat op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein "Johan van Hasseltkanaal West" op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

10.2 Vrijwaringszone vaarweg

- a. De voor 'vrijwaringszone - vaarweg' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van:
 - 1. het belemmeren van de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en vaardiepte.
 - 2. het hinderen van de zichtlijnen voor de scheepvaart.
 - 3. het hinderen van zichtlijnen voor bedienings- en begeleidingsobjecten.
 - 4. het beperken van de toegankelijkheid voor hulpdiensten vanaf de wal.
 - 5. het belemmeren van de mogelijkheid tot het uitvoeren van beheer en onderhoud.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbare ontwikkeling uitgevoerd mag worden indien het belang van deze ontwikkeling prevaleert boven het belang van de vaarweg voor de scheepvaart en er advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder.

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

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.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de ruimtelijke kwaliteit in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van regels van dit plan, voor:

13.1 Oprichten gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde voor openbare dienst

Gebouwen voor de openbare dienst en electriciteitsvoorzieningen ten behoeve van de scheepvaart met een maximale bouwhoogte van 5 m en een maximale vloeroppervlakte van 15 m², kiosken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, gedenktekens, plastieken, duikers, bruggen en andere waterbouwkundige constructies.

13.2 Betere situering

Geringe afwijkingen in situering die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de toestand van het desbetreffende bouwterrein, tot ten hoogste 2 m.

13.3 Overschrijding van maten met maximaal 10 %

Het overschrijden van minimale en maximale hoogte-, breedte-, diepte- en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de verbeelding, dan wel zoals omschreven in de regels, mits de afwijking van enige maat niet meer dan 10 % bedraagt, met dien verstande dat geen extra bouwlaag mag worden gerealiseerd en de bestemmingsgrenzen op de verbeelding niet worden overschreden.

13.4 Overschrijding bestemmingsgrenzen voor ondergeschikte delen van bouwwerken

Het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor, bordessen, buitentrappen, reclame en uitvalschermen of andere ondergeschikte delen van bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. reclame aan de voorzijde tot ten hoogste 1 m.
- b. een uitvalscherm aan de voorzijde tot ten hoogste 2 m.
- c. overige ondergeschikte delen.

13.5 Overige overschrijdingen

Overschrijding van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen en bebouwingsregels, waaronder mede begrepen de maximale bouw- en goothoogten, voor:

1. funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 0,20 m bedraagt.
2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/20 van de breedte van de aangrenzende straat, met een maximum van 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 0,60 m langs een rijweg, 2,40 m boven een rijwielpad en 2,20 m boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 0,60 m.
3. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt en deze werken niet lager zijn

- gelegen dan 4,20 m boven het gemiddeld aangrenzende straatpeil.
4. overige plaatselijke verhogingen, mits niet breder dan 0,60 m.
 5. topgevels, mits niet breder dan 6 m.
 6. bouwen op vlucht.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijzigingsregel Staat van Inrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' wijzigen in die zin dat:

- a. aan de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' functies kunnen worden toegevoegd.
- b. in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' opgenomen functies kunnen worden ingedeeld bij een andere milieucategorie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.2 Eenmalig afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde in 15.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 15.1 met maximaal 10%.

15.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 15.1 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.

15.4 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.

15.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.4, 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.

15.6 Onderbroken verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.4, 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.

15.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 14.4 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het ontwerpbestemmingsplan IJdok met IMRO NL.IMRO.0363.A1605BPSTD-OW01.

