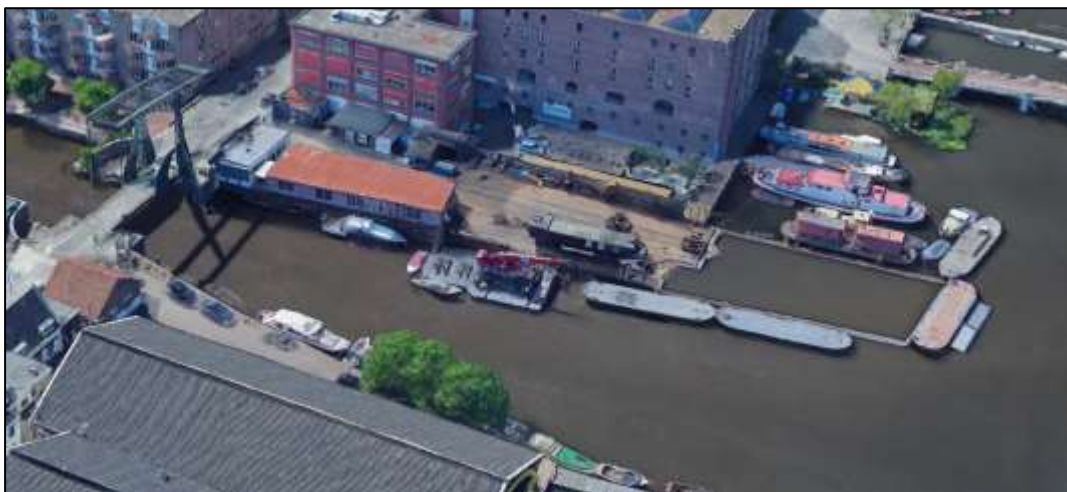


Bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B

Regels



Colofon

Opdrachtnemer Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.A1907BPSTD-VGo2

Datum 12 januari 2023

Planstatus bestemmingsplan (onherroepelijk)

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Gemengd - 145B	14
Artikel 4 Verkeer	20
Artikel 5 Water	22
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1	25
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	26
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie	27
Artikel 9 Waterstaat - Waterbergingsgebied	28
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering	30
Hoofdstuk 3 Algemene regels	31
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 12 Algemene bouwregels	32
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 15 Overgangsrecht	36
Artikel 16 Slotregel	37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1907BPSTD-VG02 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum;

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 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe 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, 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 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;

1.8 afmeerpaal

paal die geplaatst is in het water al dan niet tevens bevestigd aan de kade, met als enige doel het afmeren van boten;

1.9 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 het bevoegd gezag voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.10 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;

1.11 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;

1.12 baggerdiepte

3,9 meter ten opzichte van de waterlijn;

1.13 bebouwing

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

1.14 bed & breakfast

het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt;

1.15 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;

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.17 beleidsregel

de laatst vastgestelde versie van de beleidsregel 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam' welke voor het eerst is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar bouwaanvragen voor kelders aan worden getoetst.

1.18 bestaande bouwhoogte

de daadwerkelijk aanwezige bouwhoogte van de bebouwing per geografisch meetpunt, meetlocatie; een bebouwing heeft over het algemeen meerdere bestaande bouwhoogtes;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijzondere bouwlaag

kelders, souterrains en kappen;

1.22 bodemverstoring

elke vorm van grondverzet;

1.23 boot

verzamelbegrip voor schepen, woonboten, pleziervaartuigen en bedrijfsvaartuigen.

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwhoogte

de hoogte van de bebouwing vanaf het peil, exclusief ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

1.27 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 bijzondere bouwlagen;

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 bruto vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.;

1.32 cultuurhistorische waarde

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

1.33 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.34 deklaag

de bovenste bodemlaag die in de laatste circa 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophooglaag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw.

1.35 eerste bouwlaag

de eerste volledige bouwlaag op of boven peil;

1.36 gebouw

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

1.37 geluidsgevoelige functie

- a. het gebruik van een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- b. het gebruik van een ander geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 1.2 (sub 1 t/m 3) van het Besluit geluidhinder;

1.38 geluidzone industrie

zone rond een industrieterrein als bedoeld in de artikelen 41 en 53 van de Wet geluidhinder;

1.39 geohydrologisch rapport

het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.40 gevelverkoop

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

1.41 goothoogte

de hoogte vanaf het peil tot de snijlijn tussen het verticaal gevelvlak en het al dan niet hellend dakvlak;

1.42 grondwaterneutraal bouwen

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

1.43 huishouden

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

1.44 jachthaven

verzameling van vaste afmeerplaatsen onder gemeenschappelijk beheer waar pleziervaartuigen kunnen liggen als ze niet in gebruik zijn en waar tevens kleine onderhoudswerkzaamheden aan pleziervaartuigen kunnen worden verricht;

1.45 kelder

ondergronds (deel van een) gebouw, uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.46 ligplaats:

een nader aangeduid deel van water waar een woonboot of bedrijfsvaartuig met ligplaatsvergunning binnen de daarvoor geldende voorwaarden ligt, dan wel kan liggen aan maximaal 2 afmeerpalen;

1.47 ligplaatsvergunning

vergunning op grond van de Verordening op het Binnenwater 2010, dan wel een daarop opvolgende regeling van het college van B&W voor het met een woonboot, bedrijfsvaartuig of varende bedrijfsvaartuig innemen van een ligplaats;

1.48 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, openbare toiletten en ondergrondse afvalcontainers;

1.49 onzelfstandige woonruimte

woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;

1.50 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.51 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, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.52 perceel

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

1.53 pleziervaartuig:

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

1.54 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. Voor het overige wordt de woning als woonruimte gebruikt;

1.55 steiger

boven, op of in het water aangebrachte of op het water drijvende constructie, waarover gelopen kan worden, niet zijnde een aanlegsteiger, welke ook ten dienste van een op- en afstaplocatie kan staan;

1.56 stille zijde

Een gevel of geveldeel, niet zijnde een plat dak of een vliesgevel, die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht of een afgeschermd buitenruimte, met een maximale geluidsbelasting per geluidsbron vanwege:

- a. wegverkeerslawaai van 48 dB;
- b. industrielawaai van 50 dB(A);
- c. spoorweglawaai van 55 dB.

1.57 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.58 waterkering

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

1.59 werkvoorraad

boten die in afwachting zijn van reparatiewerkzaamheden van een op de wal gevestigd bedrijf;

1.60 woonboot

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd tot woonverblijf. Hieronder wordt mede begrepen een:

- schip: boot met een scheepsromp, gekenmerkt door hoogteverschillen van de opbouw over de gehele lengte van het schip;
- vaartuig: een boot met een scheepsromp met daarop een opbouw;
- ark: een boot met een min of meer rechthoekige opbouw zonder noemenswaardige variatie in hoogte, gebouwd op een speciaal voor die boot gebouwd casco;
- historische boot: een boot, die van algemeen belang is wegens schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde, die door het dagelijks bestuur als zodanig is aangewezen;

1.61 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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 bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 - 145B

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 145B' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woonruimtes, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3.5.1 en 3.5.4;
- b. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.3;
- c. niet-openbare parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.2;
- e. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

alsmede:

- f. ten behoeve van de onbebouwd blijvende delen tevens voor erven van de onder a t/m b genoemde functies.

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 145B' 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 Situering gebouwen

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. De voorgevel van gebouwen mag aan de zijde van de Hoogte Kadijk bovengronds uitsluitend op de naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b mag de voorgevel van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' aan de zijde van de Hoogte Kadijk bovengronds ook elders binnen het bouwvlak worden gesitueerd.

3.2.2 Minimale (bouw)hoogte

- a. De hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' minimaal 3,50 meter gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag tot aan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel aan de straat, gehandhaafd dient te worden. Indien de vloer van de eerste bouwlaag onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter 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 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden.
- b. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt minimaal 9 meter, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aanbouwen en voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

3.2.3 Maximale bouwhoogte

- a. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, met uitzondering van:
 - 1. een liftopbouw met een hoogte van maximaal 0,5 meter ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en met inachtneming van de volgende maten:

- een oppervlakte van maximaal 6 m²,
- een afstand van minimaal 3 meter tot een dakrand;
- 2. een liftopbouw met een hoogte van maximaal 0,2 meter ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en met inachtneming van de volgende maten:
 - een oppervlakte van maximaal 4 m²;
 - een afstand van minimaal 2 meter tot een dakrand;
- 3. gevelversieringen met een hoogte van maximaal 0,4 meter ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en met inachtneming van de volgende maat:
 - per gevel mogen de gevelversieringen een breedte hebben van maximaal 10% van de gevellengte van de betreffende gevel.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen de gronden niet worden bebouwd tot aan een hoogte van 4,5 meter vanaf peil, behoudens een gezamenlijk oppervlak van 70 m² bvo ten behoeve van:
 1. een toegangsruimte en bijbehorende technische ruimtes;
 2. een noodtrap;
 3. de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

3.2.4 *Geen ondergrondse bouwlagen*

Het construeren van ondergrondse bouwlagen is niet toegestaan.

3.2.5 *Geen dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

3.2.6 *Ondergeschikte bouwdelen*

Ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de volgende genoemde ondergeschikte bouwdelen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' ten behoeve van:
 1. ventilatie-afvoerkanalen met een hoogte van maximaal 0,2 meter ten opzichte van het dak van het gebouw;
 2. zonnepanelen met een hoogte van maximaal 0,2 meter ten opzichte van het dak van het gebouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' ten behoeve van:
 1. ventilatie-afvoerkanalen, schoorstenen en vergelijkbare onderdelen, met een hoogte van maximaal 0,3 meter ten opzichte van het dak van het gebouw;
 2. zonnepanelen met een hoogte van maximaal 0,3 meter ten opzichte van het dak van het gebouw.

3.2.7 *Geen installaties*

Installaties op daken zijn niet toegestaan, met uitzondering van installaties zoals genoemd in 3.2.3 en 3.2.6.

3.2.8 *Geen open gevels*

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

3.2.9 *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 en kelders.

3.2.10 *Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

3.2.11 *Wet geluidhinder*

- a. Daar waar een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld, dienen woningen te beschikken over minimaal één stille zijde.
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor studenten- en starterswoningen die vanwege wegverkeer 'Wittenburgergracht/Oostenburgergracht' en/of industrieterrein 'Kadijken Oost' een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï en/of industrielawaai ondervinden, mits de tijdelijkheid van jongeren en/of studenten in de woningen in voldoende mate is geborgd.

3.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 3.2 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht, dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

3.4 *Afwijken van de bouwregels*

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 8 onverkort van toepassing.

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

3.4.1 *Minimale bouwhoogte*

- a. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b.

3.4.2 *Maximale bouwhoogte*

1. het bepaalde in de artikelen 3.2.3, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, tot ten hoogste 4 meter; Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat:
 - a. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;
 - b. gebouwen hoger dan 22,5 meter alleen zijn toegestaan indien uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de betreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is en er geen negatief effect op het bestaand stadsbeeld ontstaat;
2. het bepaalde in de artikelen 3.2.6, voor het toestaan van ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en ventilatie-afvoerkanalen tot ten hoogste 5 meter; Bij omgevingsvergunning afwijken voor ondergeschikte bouwdelen, is alleen mogelijk onder de voorwaarde dat:
 - a. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;

- b. gebouwen hoger dan 22,5 meter alleen zijn toegestaan indien uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de betreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is en er geen negatief effect op het bestaand stadsbeeld ontstaat;
- 3. het bepaalde in de artikelen 3.2.3 en 3.2.7, voor het toestaan van installaties op daken en het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten uitsluitend indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd. Bij omgevingsvergunning afwijken voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, buitenunits voor warmtepompen en andere technische ruimten is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarden dat:
 - a. het deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
 - b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te worden geplaatst;
 - c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;
 - d. gebouwen hoger dan 22,5 meter alleen zijn toegestaan indien uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de betreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is en er geen negatief effect op het bestaand stadsbeeld ontstaat.

3.4.3 Dakterrassen

- 1. het bepaalde in artikel 3.2.3 en artikel 3.2.5, voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie. Het dakterras mag op de tot 'Gemengd - 145B' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits:
 - a. de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
 - b. het dakterras niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte;
 - c. het dakterras niet wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.
- 2. het bepaalde in artikel 3.2.3 en artikel 3.2.5 voor een dakterras met bijbehorende afrastering waarvan de hoogte ten hoogste 1,40 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak, indien een hulpconstructie aantoonbaar noodzakelijk is voor het realiseren van een dakterras. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie. Het dakterras mag op de tot 'Gemengd - 145B' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits:
 - a. de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
 - b. het dakterras niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte;
 - c. het dakterras niet wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
 - d. de hulpconstructie niet groter in oppervlakte is dan het dakterras;
 - e. de hoogte van de hulpconstructie niet meer dan 0,20 meter bedraagt;
 - f. de hoogte van de bijbehorende afrastering niet meer dan 1,20 meter bedraagt ten opzichte van de terrasvloer.

3.4.4 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 3.2.9 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 - 145B' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

3.5.1 Woonruimte

- a. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.

3.5.2 Nutsvoorzieningen

- a. Nutsvoorzieningen zijn in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing toegestaan.

3.5.3 Bedrijven

Bedrijven zijn in de eerste bouwlaag, de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing en op bijbehorende erven toegestaan, uitsluitend voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van inrichtingen' vallen in milieucategorie I of II, met dien verstande dat:

1. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
2. in kelders en souterrains, voor zover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan;
3. vuurwerkopslag niet is toegestaan;
4. in afwijking van het bepaalde in de aanhef zijn een bij een jachthaven behorend(e) vaartuigenstalling en werkplaats toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de vaartuigenstalling en werkplaats uitsluitend mogen worden gebruikt voor vaartuigen met een lengte van maximaal 7 meter;
 - b. de werkplaats een maximum bruto vloeroppervlak heeft van 80 m²;
 - c. de werkplaats uitsluitend is toegestaan in het bouwvlak dat is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - 2'.

3.5.4 Geen short stay

Het gebruik ten behoeve van short stay is niet toegestaan.

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.

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

3.6.1 Woonruimte

- a. het bepaalde in artikel 3.5.1 onder a ten einde een woonruimte om te zetten naar één of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.
- b. het bepaalde in artikel 3.5.1 onder b. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.

3.6.2 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 3.5.3, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten

behoefte van een functie die niet in de 'Staat van inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

- b. het bepaalde in artikel 3.5.3, 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 inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- c. straatmeubilair;
- d. fiets- en voetpaden en stoepen;
- e. pleinen;
- f. stegen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. beplanting;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van stoepen;
- 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.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de in artikel 4.2 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 8 onverkort van toepassing.

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

4.5.1 Ongebouwd terras

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

4.5.2 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.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterwegen, de waterhuishouding en waterstaatsdoeleinden;
- b. een jachthaven, afmeerplaatsen voor werkvoorraad en bijbehorende aanlegsteigers, uitsluitend daar waar op de verbeelding de aanduiding 'jachthaven' voorkomt;
- c. afmeerplaatsen voor werkvoorraad, uitsluitend daar waar op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkvoorraad' voorkomt;
- d. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;
- e. tijdelijke (bouw)werken ten behoeve van walkantvernieuwing;
- f. ongebouwde afmeerplaatsen voor pleziervaartuigen;

alsmede voor:

- g. wonen in vorm van woonruimtes, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5.4.4 en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3'.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 *Situering gebouwen*

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3'.

5.2.2 *Maximale bouwhoogte*

- a. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 21,5 meter, gemeten vanaf het peil van het gebouw ter plaatse van het bouwvlak dat is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - 1'.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' mogen de gronden niet worden bebouwd tot aan een hoogte van 4,5 meter, gemeten vanaf het peil van het gebouw ter plaatse van het bouwvlak dat is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

5.2.3 *Geen ondergrondse bouwlagen*

Het construeren van ondergrondse bouwlagen is niet toegestaan.

5.2.4 *Geen dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

5.2.5 *Ondergeschikte bouwdelen*

Ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen zijn niet toegestaan.

5.2.6 *Geen installaties*

Installaties op daken zijn niet toegestaan.

5.2.7 *Maximale bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde*

De maximale bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2 meter, dan wel de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaande hogere bouwhoogte.

5.2.8 *Wet geluidhinder*

- a. Daar waar een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld, dienen woningen te beschikken over minimaal één stille zijde.
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor studenten- en starterswoningen die vanwege wegverkeer 'Wittenburgergracht/Oostenburgergracht' en/of industrieterrein 'Kadijken Oost' een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde voor wegverkeerslawaai en/of industrielawaai ondervinden, mits de tijdelijkheid van jongeren en/of studenten in de woningen in voldoende mate is geborgd.

5.2.9 *Jachthaven*

Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' mogen uitsluitend (elektrische) oplaadpalen en aanlegsteigers voor het afmeren van pleziervaartuigen en werkvoorraad worden gebouwd.

5.2.10 *Werkvoorraad*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkvoorraad' mogen geen bouwwerken ten behoeve van de werkvoorraad worden gebouwd.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 8 onverkort van toepassing.

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

5.3.1 *Maximale bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde*

het bepaalde in artikel 5.2.7 voor het overschrijden van de bouwhoogte tot maximaal 3 meter.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

5.4.1 *Jachthaven*

Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' geldt het volgende:

- a. het aantal afmeerplekken voor pleziervaartuigen bedraagt maximaal 30;
- b. de gronden mogen naast het gestelde onder a tevens worden gebruikt voor:
 1. het verrichten van kleinschalige onderhoudswerkzaamheden aan pleziervaartuigen;
 2. het innemen van één ligplaats voor een varende bedrijfsvaartuig en één ligplaats voor een niet-varende bedrijfsvaartuig ten behoeve van het ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 145B' op de wal gevestigde bedrijf;
 3. het afmeren van maximaal 4 boten die tot de werkvoorraad behoren;
- c. verhuur van pleziervaartuigen is niet toegestaan.

5.4.2 Werkvoorraad

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water- werkvoorraad' mogen de gronden worden gebruikt voor het afmeren van werkvoorraad, met dien verstande dat boten die tot de werkvoorraad behoren slechts kortstondig mogen afmeren tot een maximum van twee dagen.

5.4.3 Woonruimte

- a. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.

5.4.4 Geen short stay

Het gebruik ten behoeve van short stay is niet toegestaan.

5.4.5 Evenementen

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

5.5 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.

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

5.5.1 Woonruimte

- a. het bepaalde in artikel 5.4.3 onder a ten einde een woonruimte om te zetten naar één of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.
- b. het bepaalde in artikel 5.4.3 onder b. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 1' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, dient in geval de oppervlakte van het project meer dan 100 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor 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 door het dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden, uit te voeren, in geval de oppervlakte van het project meer dan 100 m² betreft en de werken of werkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder maaiveld plaatsvinden.
- b. De aanvrager om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor 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 door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op:
 - 1. bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, die het normale onderhoud betreffen;
 - 2. bodemverstorende bouwwerken en bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, die al in uitvoering zijn genomen ten tijde van het van kracht worden van het plan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstoring bouwwerkzaamheden deel uitmaken, dient in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan de baggerdiepte plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor 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 door het dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) bodemverstoring werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden, uit te voeren, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de werken of werkzaamheden dieper dan de baggerdiepte plaatsvinden.
- b. De aanvrager om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor 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 door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op:
 - 1. bodemverstoring werken, niet zijnde bouwwerken, die het normale onderhoud betreffen;
 - 2. bodemverstoring bouwwerken en bodemverstoring werken, niet zijnde bouwwerken, die al in uitvoering zijn genomen ten tijde van het van kracht worden van het plan.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. 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 stadsgezicht verbonden stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische- en architectuurhistorische waarden.
- b. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de bestemmingen Gemengd - 145B, Verkeer en Water.

8.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de parcellering of andere stedenbouwkundige -, architectuurhistorische -, bouwhistorische - en/of cultuurhistorische waarden, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel of versterking van de met het beschermd stadsgezicht verbonden waarden.

Artikel 9 Waterstaat - Waterbergingsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemmingen, tevens bestemd voor:

- a. afvoer (handhaving en verbetering) van oppervlaktewater vanuit de Amsterdamse grachten via het gemaal Zeeburg;
- b. waterberging en waterbeheer met daarbij de daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' is primair ten opzichte van de andere aan de gronden toegekende bestemmingen, met uitzondering van de bestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie 2'.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in de tot 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. waterstaatkundige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in verband met de waterhuishouding. Burgemeester en wethouders winnen daartoe het advies in van Waternet;
- b. daar waar de dubbelbestemming samenvalt met de bestemming 'Water', bouwwerken die op grond van artikel 5 ter plaatse mogen worden opgericht.

9.2.2 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van waterstaatkundige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter. Voor de bestaande waterstaatkundige bouwwerken geldt de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels.

9.3.1 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in 9.2.2, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor waterstaatkundige werken, tot ten hoogste 5 meter, indien dat vanuit technische, of waterstaatkundige overwegingen noodzakelijk is en/of vanuit stedenbouwkundige overwegingen gewenst is mits het belang dat met de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' wordt gediend niet onevenredig wordt aangetast, en daartoe bij Waternet vooraf advies is ingewonnen.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren als hierna genoemd:

- a. het aanbrengen van tijdelijke voorzieningen ten behoeve van walkantvernieuwingen;
- b. het aanleggen van watertuinen;
- c. het dempen van watergangen en/of waterpartijen.

Ten aanzien van genoemde activiteiten winnen burgemeester en wethouders advies van Waternet in alvorens een beslissing op de aanvraag te nemen.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in 9.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van gronden;
- b. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag om omgevingsvergunning is verleend;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemmingen, tevens bestemd voor:

- a. primaire en secundaire waterkeringen;
- b. sluizen;
- c. overige waterstaatkundige werken.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de andere aan de gronden toegekende bestemmingen, met uitzondering van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwwerken

Op of in de tot dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. waterstaatkundige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in verband met de waterhuishouding. Burgemeester en wethouders winnen daartoe het advies in van Waternet;
2. daar waar de dubbelbestemming samenvalt met de bestemming 'Gemengd - 145B', bouwwerken die op grond van artikel 3 ter plaatse mogen worden opgericht.

10.2.2 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van waterstaatkundige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter. Voor de bestaande waterstaatkundige bouwwerken geldt de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels.

10.3.1 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in 10.2.2, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor waterstaatkundige werken, tot ten hoogste 5 meter, indien dat vanuit technische, of waterstaatkundige overwegingen noodzakelijk is en/of vanuit stedenbouwkundige overwegingen gewenst is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

12.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen en bebouwingsregels, waaronder begrepen de maximale bouw- en goothoogten, te overschrijden ten behoeve van:

1. funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, Franse balkons, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 0,20 meter 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 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 0,60 meter langs een rijweg, 2,40 meter boven een rijwielpad en 2,20 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 0,60 meter;
3. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 meter boven het gemiddeld aangrenzende straatpeil;
4. overige plaatselijke verhogingen, mits niet breder dan 0,60 meter;
5. topgevels, mits niet breder dan 6 meter;
6. bouwen op vlucht.

12.2 Parkeernormen

Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, uitbreiden, of wijzigen van de functie van gebouwen of gronden voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de gemeentelijke parkeernota's 'Nota Parkeernormen Auto' (in werking per 1 juli 2017, gewijzigd) en 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' (in werking per 28 augustus 2018). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode bij besluit (gelet op artikel 1:3, vierde lid, van de Awb) worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Geluidszone industrie

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd tot de geluidszone - industrie behorend bij het industrieterrein 'Kadijken Oost'.
- b. In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels zijn ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' alleen geluidgevoelige functies toegestaan indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.

13.2 Grondwaterneutraal bouwen

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.42.
- b. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
- c. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.
- d. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in sub b, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
 - 1. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
 - 2. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in sub a.
- e. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in sub a.
- f. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in sub d tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- g. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 8 onverkort van toepassing.

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:

14.1 Oprichten gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde voor openbare dienst

gebouwen voor de openbare dienst met een maximale bouwhoogte van 5 meter 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.

14.2 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 meter.

14.3 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:

- a. geen extra bouwlaag mag worden gerealiseerd;
- b. en de bestemmingsgrenzen op de verbeelding niet worden overschreden;
- c. en dat hoogtes van meer dan 22,5 meter of 25% hoger dan de directe omgeving of meer alleen zijn toegestaan als uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat de desbetreffende bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is en geen negatief effect op het bestaande stadsbeeld heeft .

14.4 Overschrijding bestemmingsgrenzen voor ondergeschikte delen van bouwwerken

het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor balkons, (hoek)erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen, reclame, camera's en uitvalschermen of andere ondergeschikte delen van bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. in het gehele plangebied is het mogelijk bij omgevingsvergunning af te wijken voor een balkon aan de achtergevel met een diepte van 2 meter. Bij de afweging of bij omgevingsvergunning wordt afgeweken, wordt de relatie tot de belendende panden betrokken;
- b. de omgevingsvergunning om af te wijken ten behoeve van galerijen wordt slechts verleend indien een andere vorm van ontsluiting niet mogelijk is. De overschrijding van de bestemmingsgrens bedraagt ten hoogste 2 meter. Deze afwijking wordt alleen voor de achterzijde van bebouwing verleend;
- c. buitentrappen zijn slechts aan de achterzijde van bebouwing toegestaan;
- d. luifels zijn slechts toegestaan als de samenhang van de onderpui met de hogere bouwlagen niet verloren gaat en mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 2 meter bedraagt. Er wordt alleen bij omgevingsvergunning afgeweken voor de functie voorzieningen. Voor luifels aan en/of over gebouwde terrassen wordt niet bij omgevingsvergunning afgeweken;

- e. erkers, koekoeken en andere ondergeschikte delen van bouwwerken zijn slechts toegestaan als ondergeschikt deel van de gevel. De maximale breedte mag niet meer bedragen dan een derde van de breedte van de gevel; de maximale diepte mag niet meer bedragen dan 0,60 meter. Aan de straatzijde wordt voor erkers slechts bij omgevingsvergunning afgeweken vanaf de tweede bouwlaag en mits de erker past binnen de karakteristiek van het deel van de bestaande gevelwand waarin de erker wordt geplaatst. Bij omgevingsvergunning wordt niet afgeweken ten behoeve van erkers en luifels aan straten en stegen met een breedte van minder dan 6 meter;
- f. reclame aan de voorzijde tot ten hoogste 1 meter;
- g. een uitvalscherm aan de voorzijde tot ten hoogste 2 meter. In uitgeklapte vorm dient er een minimale doorloophoogte van 2.10 meter te zijn.

14.5 Ondergrondse voorzieningen

bergbezinkbassins.

14.6 Elektronische communicatiemiddelen

elektronische communicatiemiddelen tot een maximale hoogte van 5 meter, gemeten vanaf de voet, indien onderdelen van de antenne-installatie om aantoonbare redenen niet inpandig kunnen worden gerealiseerd. Deze installaties dienen zo centraal mogelijk op het dak te worden geplaatst, aan of nabij de liftschacht, indien aanwezig. Plaatsing op panden met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' zal niet worden toegestaan, tenzij de karakteristiek van het monument niet wordt aangetast. Plaatsing op panden met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' kan worden toegestaan, tenzij de karakteristiek van het stadsgezicht wordt verstoord.

14.7 Scootmobielstalling

het plaatsen van een scootmobielstalling, uitsluitend ten behoeve van het veilig stallen van scootmobiele voertuigen voor ouderen en gehandicapten. De scootmobielstalling mag niet overbemeten zijn. Bij omgevingsvergunning afwijken is mogelijk voor de duur van het noodzakelijke gebruik door de aanvrager.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen 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 overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hoogte Kadijk 145B.

