



## Bestemmingsplan Woonboten Oostenburgervaart

Vastgesteld

## Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer      Ruimte en Duurzaamheid

IMRO\_idn            NL.IMRO.0363.A1908BPSTD-VG01

Datum print        7 Februari 2021

Planstatus         vastgesteld

## Inhoudsopgave

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                    | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1      Inleidende regels</b>        | <b>6</b>  |
| Artikel 1      Begrippen                         | 6         |
| Artikel 2      Wijze van meten                   | 12        |
| <b>Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels</b>        | <b>13</b> |
| Artikel 3      Water                             | 13        |
| Artikel 4      Waarde - Archeologie D            | 16        |
| Artikel 5      Waarde - Landschap                | 18        |
| <b>Hoofdstuk 3      Algemene regels</b>          | <b>19</b> |
| Artikel 6      Anti-dubbeltelregel               | 19        |
| Artikel 7      Algemene gebruiksregels           | 20        |
| Artikel 8      Algemene aanduidingsregels        | 21        |
| <b>Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels</b> | <b>22</b> |
| Artikel 9      Overgangsrecht                    | 22        |
| Artikel 10     Slotregel                         | 23        |



# Regels

## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            plan**

het bestemmingsplan Woonboten Oostenburgervaart met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1908BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam;

#### **1.2            bestemmingsplan**

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

#### **1.3            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.

#### **1.4            aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5            aanduidingsvlak**

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

#### **1.6            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 ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

#### **1.7            alternatieve ligplaats**

beschikbare ligplaats binnen de op de verbeelding aangeduide zones 'specifieke vorm van water - ligplaatsen';

#### **1.8            archeologisch rapport**

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van burgemeester en wethouders/ het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie als bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

#### **1.9            archeologische waarde**

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem;

#### **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 Bed & Breakfast**

een bedrijf, dat met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner in een woning wordt uitgeoefend en die voorziet in het verstrekken van nachtverblijf voor maximaal 4 personen voor korte tijd, waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten ondergeschikt is;

#### **1.13 bedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

#### **1.14 bedrijfsvaartuig (niet varend)**

een niet varend drijvend bouwwerk ten behoeve van de uitoefening van enig beroep of bedrijf dan wel voor de uitoefening van sociaal en/of culturele activiteiten;

#### **1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.17 bestaand**

- a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
- b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;

#### **1.18 bouwen**

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

#### **1.19 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

## **1.20 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen;

## **1.21 bouwperceel**

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

## **1.22 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

## **1.23 bouwvlak**

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

## **1.24 bouwwerk**

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

## **1.25 drijvend bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die drijft, die op de plaats van bestemming direct of indirect met de grond verbonden is en bedoeld is om ter plaatse te functioneren, met uitzondering van een schip als bedoeld in artikel 1, lid 7, van de Woningwet;

## **1.26 gebouw**

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

## **1.27 geldwisselkantoor**

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

## **1.28 growshop**

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

## **1.29 hoofdgebouw**

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

**1.30 headshop**

een detailhandelsvestiging waar hoofdzakelijk artikelen worden verkocht voor het gebruik van drugs, maar waar in principe geen psychoactieve stoffen worden verkocht;

**1.31 ligplaats**

een plaats in het water bestemd of aangewezen om met een vaartuig dan wel drijvend bouwwerk af te meren;

**1.32 minisupermarkt**

een detailhandelsvestiging waar voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht. Een minisupermarkt onderscheidt zich van een supermarkt door het oppervlak. In de binnenstad spreken we van een minisupermarkt wanneer het bruto bedrijfsvloeroppervlak niet meer dan 400m<sup>2</sup> bedraagt;

**1.33 overig bouwwerk**

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

**1.34 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.

**1.35 peil**

het waterpeil;

**1.36 prostitutiebedrijf**

een ruimte waar prostitutie wordt bedreven, niet zijnde een raamprostitutiebedrijf;

**1.37 seedshop**

een detailhandelsvestiging waar in het bijzonder zaden van planten met een psychoactieve werking worden verkocht;

**1.38 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
- b. erotisch getinte vermaaksfunctie: Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische/pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar;

#### **1.39 short stay**

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden;

#### **1.40 smartshop**

een winkel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen;

#### **1.41 souvenirwinkel**

een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door de handel in produkten die in het teken staan van nationale-, streek- of stadssymbolen en/of namen. Een detailhandelsvestiging is geen souvenirwinkel wanneer niet meer dan 5 % van het netto winkelvloeroppervlak wordt gebruikt voor de verkoop van producten die in het teken staan van nationale-, streek- of stadssymbolen en/of namen. Deze producten mogen uitsluitend achter in de vestiging worden uitgesteld.

Gespecialiseerde winkels die producten verkopen die weliswaar in het teken staan van nationale-, streek- of stadssymbolen worden niet gezien als souvenirwinkels. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan kaaswinkels, winkels gespecialiseerd in Delfsblauw aardewerk of bloemenzaken/ tuinierswinkels die tulpen(bollen) en klompen verkopen;

#### **1.42 steiger**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, te water die vast met de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, dat wellicht door de gekozen constructie verticaal met het water/ getij beweegt, maar de eigenschap mist om in horizontale richting te verplaatsen, niet zijnde waterstaatkundige werken;

#### **1.43 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;

#### **1.44 toegangsvoorziening**

een bouwwerk dat een woonboot of bedrijfsvaartuig vanaf de wal toegankelijk maakt;

#### **1.45 vaartuig**

een constructie die als vervoermiddel te water gebruikt wordt of gebruikt kan worden;

#### **1.46 verbeelding**

de verbeelding (voorheen plankkaart) van het bestemmingsplan;

**1.47 vlot**

een drijvende constructie, niet zijnde een bouwwerk of een vaartuig, die niet met constructieve voorzieningen met de ondergrond of met de wal verbonden is en daardoor de eigenschap heeft behouden om zich in horizontale richting te verplaatsen;

**1.48 waterstaatsdoeleinden**

voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterhuishouding in de ruimste zin;

**1.49 woning**

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

**1.50 woonboot**

een drijvend bouwwerk, hoofdzakelijk gebruikt of bestemd tot woonverblijf. Hieronder wordt begrepen, een:

- a. schip: boot met een scheepsromp, gekenmerkt door hoogteverschillen van de opbouw over de gehele lengte van het schip.
- b. vaartuig: een boot met een scheepsromp met daarop een opbouw.
- c. ark: een boot met een min of meer rechthoekige opbouw zonder noemenswaardige variatie in hoogte, gebouwd op een speciaal voor die boot gebouwd casco.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de hoogte van een drijvend bouwwerk**

De afstand gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals masten, schoorstenen, antennes, mastkoker en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen, mits de maximale toegestane bouwhoogte voor de ondergeschikte onderdelen met niet meer dan een meter wordt overschreden. Deze beperking geldt niet voor masten.

### **2.2      de breedte van een drijvend bouwwerk**

De afstand gemeten daar waar de constructie van het bouwwerk, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, zeemranden, goten en vergelijkbare constructies, het breedst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken, zoals zwaarden, fenders en eenvoudige demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend.

### **2.3      de lengte van een drijvend bouwwerk**

De afstand gemeten daar waar de constructie van het bouwwerk, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, zeemranden, goten en vergelijkbare constructies, het langst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken, zoals rondhouten, roerbladen en boegsprietten en eenvoudig demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Water

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterwegen, de waterhuishouding en waterstaattoeleinden;
- b. ligplaatsen voor woonboten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen', met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2.1;
- c. steigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger' op de verbeelding;
- d. tijdelijke (bouw)werken ten behoeve van walkantvernieuwing;
- e. ongebouwde afmeerplaatsen voor pleziervaartuigen;
- f. op- en afstapvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen:

##### 3.2.1 Drijvende bouwwerken

- a. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' mag ten hoogste het aantal ligplaatsen worden ingenomen door woonboten dat op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'aantal';
- b. ten aanzien van het op de verbeelding binnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' met de aanduiding 'maximum aantal' aangegeven aantal geldt het volgende: voor zover voor het maximum aantal geen omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo, dan wel ligplaatsvergunningen zijn verleend worden de resterende beschikbare ligplaatsen aangemerkt als 'alternatieve ligplaatsen' als bedoeld in artikel 1.7
- c. bij het innemen van ligplaatsen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' dienen de boten onderling op een afstand van ten minste 2 meter te worden afgemeerd, tenzij de bestaande afstand kleiner is. In dat geval geldt die kleinere afstand;
- d. bij het innemen van ligplaatsen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' dienen de op dat moment geldende doorvaartprofielen in acht genomen te worden, zodat boten niet in de doorvaart worden afgemeerd. Het bevoegd gezag wint daartoe advies in bij Waternet;
- e. Bij het verbouwen en vervangen van drijvende bouwwerken dienen de daartoe geldende specifieke beperkende maatvoeringen uit de waterbeleidsregels in acht te worden genomen;
- f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' zijn ligplaatsen voor woonboten toegestaan met de volgende maximale maatvoering:
  - 1. voor een schip:
    - lengte: 25 meter
    - breedte: 5.00 meter
    - hoogte: 2.50 meter
  - 2. voor een vaartuig:
    - lengte: 22.50 meter
    - breedte: 5.00 meter
    - hoogte: 2.5 meter
  - 3. voor een ark
    - lengte: 20 meter
    - breedte: 5.00 meter
    - hoogte: 2.50 meter

- g. in afwijking van het bepaalde artikel 3.2.1 onder e mogen woonboten, die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds een ligplaatsvergunning met afwijkende maatvoering hebben, blijven liggen.

### **3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Op of 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:

- a. voor woonboten is per woonboot één toegangsvoorziening toegestaan met een maximale afmeting van:
  - 1. lengte: 2 meter;
  - 2. breedte: 2 meter;
  - 3. hoogte: 0,3 meter;

met dien verstande dat de toegangsvoorziening de woonboot op de kortst mogelijke wijze vanaf de wal toegankelijk maakt;

- b. de maximale bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter, dan wel de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaande hogere bouwhoogte;

## **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels

### **3.3.1 *Toegangsvoorzieningen***

- a. het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het realiseren van één toegangsvoorziening die de maximale afmetingen overschrijdt tot een maximum van 3 meter lengte en 2 meter breedte;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het realiseren van een tweede toegangsvoorziening ten behoeve van een woonboot, met dien verstande dat:
  - 1. de breedte van de tweede toegangsvoorziening maximaal 1 meter mag bedragen;
  - 2. de toegangsvoorziening noodzakelijk is vanuit brandveiligheidsoverwegingen. Het bevoegd gezag wint daartoe het advies in van de brandweer Amsterdam-Amstelland.

### **3.3.2 *Maximale maten***

het bepaalde in artikel 3.2.1 onder e tot een maximale breedte van 7 meter en een maximale hoogte van 6 meter voor woonboten.

Toepassing van de bevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/ of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

## **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in artikel 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is op woonboten toegestaan mits niet meer dan maximaal 40% van het woonoppervlak daarvoor wordt gebruikt met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'steiger' mag de steiger uitsluitend worden gebruikt als publieke of semipublieke verblijfsruimte;
- c. 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.
- d. de alternatieve ligplaatsen kunnen uitsluitend in gebruik worden genomen nadat het bevoegd gezag

toepassing heeft gegeven aan zijn bevoegdheid zoals neergelegd in artikel 3.5.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan en met in achtneming van artikel 4 en artikel 5.

#### **3.5.1 Innemen alternatieve ligplaatsen**

##### Aantal

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats' het aantal ligplaatsen aangeduid met de aanduiding 'aantal' te verkleinen dan wel te vergroten tot het in de aanduiding 'maximum aantal' aangegeven aantal. Voor het in de aanduiding 'maximum aantal' aangegeven aantal geldt dat indien ter plaatse een ligplaats wordt ingenomen door een schip als bedoeld in artikel 1, lid 7, van de Woningwet met een ligplaatsvergunning op grond van de Verordening op het Binnenwater, het aantal ligplaatsen niet kan toenemen.

#### **3.5.2 Toepassingsvoorwaarden**

- a. Voor toepassing van de bevoegdheid onder artikel 3.5.1. geldt dat de som van het totaal aantal ligplaatsen dat is aangeduid met de aanduiding 'aantal' in het plangebied tezamen met het aantal ligplaatsen dat is aangeduid met de aanduiding 'aantal' in het plangebied van het bestemmingsplan Water niet mag toenemen;
- b. Voor toepassing van de bevoegdheid als bepaald onder artikel 3.5.1. geldt dat van de bevoegdheid pas gebruik mag worden gemaakt als daarmee wordt bijgedragen aan de realisering van een of meer van de volgende doelstellingen:
  1. de wijziging is nodig om wegbestemde ligplaatsen een alternatieve ligplaats te bieden;
  2. de wijziging is nodig om een verplaatsing vanuit het plangebied van het bestemmingsplan Water met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' mogelijk te maken;
  3. de wijziging is nodig om een verlaging van de dichtheid in de volgende grachten van het plangebied van het bestemmingsplan Water te bereiken: Brouwersgracht, Lijnbaansgracht, Prinsengracht en Keizersgracht;
  4. de wijziging is nodig voor het realiseren van een vrije afstand tot historische bruggen in het plangebied van het bestemmingsplan Water door het verplaatsen van woonboten;
  5. de wijziging is nodig om de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' in het plangebied en het plangebied van het bestemmingsplan Water ter plaatse van zichtlijnen te realiseren door arken te verschuiven dan wel te verplaatsen;
  6. de wijziging draagt bij aan de ordening op het water / efficiënt watergebruik;

### **3.6 Nadere eisen**

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en afmetingen van het drijvende bouwwerk indien dit noodzakelijk is vanwege:

- a. de veiligheid op het water;
- b. de cultuurhistorische omgevingswaarden;
- c. de ruimtelijke structuur in de zin van zichtassen;
- d. zichtlijnen en open ruimten

Met nadere eisen wordt bedoeld op de eisen zoals opgenomen in de vastgestelde waterbeleidsregels welke van toepassing zijn op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

## **Artikel 4      Waarde - Archeologie D**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie D' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden (waterbodem met een hoge archeologische verwachting).
- b. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie D' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **4.2      Bouwregels**

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende werkzaamheden deel uitmaken, dient in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan de baggerdiepte plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Als baggerdiepte geldt de maximale maatvoering ten opzichte van de waterlijn zoals die voor de betreffende locatie in Bijlage 1 van de regels is aangegeven.
- 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 het dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden, uit te voeren, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m<sup>2</sup> betreft en de werken of werkzaamheden dieper dan de baggerdiepte plaatsvinden.
- b. Als baggerdiepte geldt de maximale maatvoering ten opzichte van de waterlijn zoals die voor de betreffende locatie in Bijlage 1 van de regels is aangegeven.
- c. De aanvrager om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. dient een archeologisch rapport te overleggen.
- d. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a. kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische
  2. waarden in de bodem worden behouden;
  3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  4. 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 bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a, is geen omgevingsvergunning nodig voor:
  1. bodemverstorende werken, die het normale onderhoud betreffen;
  2. bodemverstorende werken die al in uitvoering zijn genomen ten tijde van het van kracht worden van het plan.

#### **4.4 Nadere eisen**

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie D', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in artikel 4.1 aanwezig zijn, ter bescherming van de in artikel 4.1 genoemde archeologische waarden.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het plan te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meer bestemmingsvlakken (of gedeelten daarvan) met 'Waarde - Archeologie D' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

## **Artikel 5      Waarde - Landschap**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - Landschap' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming(en) tevens bestemd voor de bescherming en het herstel van doorzichten vanuit straten op het water en vanaf het water op de wal, alsmede voor het herstel van het zicht op het water en vanaf het water op de wal;
- b. De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' is primair ten opzichte van de bestemming 'Water'.

### **5.2      Specifieke gebruiksregels**

Op de tot 'Waarde - Landschap' bestemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. Voor zover er op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' woonboten zijn gelegen die gekwalificeerd kunnen worden als 'arken', zoals bedoeld in artikel 1.50 onder c mogen deze arken gehandhaafd blijven;
- b. Indien de ark vervangen wordt, mag dat uitsluitend gebeuren door een schip zoals bedoeld in artikel 1.50 onder a;
- c. Het casco van een ark mag niet geheel of in delen worden voorzien van een nieuwe opbouw, uitgezonderd het reguliere onderhoud;
- d. Voor zover er op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geen woonboten zijn gelegen binnen de op de verbeelding als zodanig aangeduide vlakken 'specifieke vorm van water - ligplaatsen', geldt dat binnen deze functieaanduidingsvlakken uitsluitend door een schip als bedoeld in artikel 1.50 onder a ligplaats kan worden ingenomen.

## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 6          Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      Algemeen gebruiksverbod**

De in dit plan begrepen gronden en bebouwing mogen uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het is verboden de gronden en bebouwing te gebruiken dan wel laten te gebruiken in strijd met de bestemming.
- b. onder verboden gebruik wordt in elk geval begrepen het gebruik, dan wel laten gebruiken van gronden en bebouwing ten dienste van:
  1. telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop, souvenirwinkel, minisupermarkt, massagesalon, head-, seed- en growshop;
  2. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan;
  3. inrichting en bedrijf als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;

## **Artikel 8      Algemene aanduidingsregels**

### **8.1      Veiligheidszone - bevi**

#### *8.1.1    Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichting in verband met gevaarlijke stoffen.

#### *8.1.2    Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

#### *8.1.3    Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.2 voor de bouw van beperkt kwetsbare objecten ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' indien de ontwikkeling om zwaarwegende redenen plaatsvindt en uit oogpunt van het groepsrisico verantwoord wordt geacht.

#### *8.1.4    Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle inrichting/activiteit niet meer aanwezig is;
- b. de omvang en de situering van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' wordt gewijzigd indien:
  1. de hoedanigheid van de betreffende risicovolle functie is gewijzigd;
  2. de ligging van de zone is afgestemd op de risicocontouren ingevolge de van toepassing zijnde wettelijke regels.

#### *8.1.5    Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan het bepaalde in artikel 8.1.4 bedoelde wijzigingsbevoegdheid indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

## **Hoofdstuk 4            Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 9            Overgangsrecht**

#### **9.1            Overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **9.2            Overgangsrecht gebruik**

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

## **Artikel 10    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Woonboten Oostenburgervaart'.

