



Bestemmingsplan Cruquius, Deelgebied 2

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1402BPSTD-VG01

Datum print 24 Oktober 2017

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Planregels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Gemengd	15
Artikel 4	Verkeer	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 6	Algemene bouwregels	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 11	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 12	Overgangsrecht	27
Artikel 13	Slotregel	28

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Cruquius, deelgebied 2 met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1402BPSTD-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 achtergrondmuziek:

muziek, waarvan het geluidniveau het aanwezige stemgeluid niet overstijgt;

1.6 afmeervoorziening:

een voorziening ten behoeve van het innemen van een ligplaats door een vaartuig, niet zijnde een woonboot, zoals een vlonder;

1.7 automatenhal:

edere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bed and 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;

1.10 bedrijf:

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

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte:

de som van de buitenwerks gemeten totale vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen gebouwen ten behoeve van de betreffende functie of voorziening, met inbegrip van de daartoe behorende sanitaire ruimten, garderobes, opslag- en ander dienstruimten en keukens;

1.12 belwinkel:

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen

1.13 bestaand:

a. bestaande bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b. bestaand gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 boardwalk:

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

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

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

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 creatieve functies:

Creatieve industrie die zich richt op de segmenten kunsten, media en entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening, zoals bedoeld in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Creatieve functies;

1.25 dakopbouw:

een vergroting van een gebouw welke een uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen ruimte en daarvan deel uitmaakt;

1.26 dakterras:

een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrastering en vloerconstructie ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en);

1.27 detailhandel:

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

1.28 dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verlenen van diensten, onder te verdelen in:

- a. consument verzorgende dienstverlening, zoals kapperszaken en schoonheidsinstituten;
- b. zakelijke dienstverlening, zoals fotostudio's, reisbureaus, makelaardijen, uitzendbureaus, banken;
- c. maatschappelijke dienstverlening; het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare

gebieden, niet zijnde kinderopvang, buitenschoolse opvang;

1.29 dove gevel:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte,

met dien verstande dat dove gevels mogen worden onderbroken door verglaasde balkons, loggia's en serres;

1.30 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 footprint:

het bebouwde oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel inclusief de onder de grond liggende verdiepingen en aan- en bijgebouwen, maar exclusief balkons en andere delen die verder dan de oppervlakte van de begane grond van het betreffende gebouw uitsteken;

1.32 geluidbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg of een industrieterrein;

1.33 geluidgevoelige objecten:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en/of geluidsgevoelige terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.34 geluidgevoelige ruimte:

een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m² zoals bedoeld in de Wet geluidhinder

1.35 geluidluwe gevel:

Gevel waarop de gecumuleerde geluidsbelasting (bepaald volgens het Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2012 doch inclusief de aftrek als bedoeld in artikel 110g van de wet geluidhinder) kleiner of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder die geldt voor de bronsoort waarvoor de hogere grenswaarde benodigd is

1.36 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.37 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;

1.38 horeca:

- a. horeca I: een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaken, lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon;
- b. horeca IIa: een bedrijf of inrichting gericht op de verhuur van zalen aan gezelschappen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken en/of een gelegenheid alleen toegankelijk voor leden, zoals een zalenverhuurbedrijf of sociëteit;
- c. horeca III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
- d. horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;
- e. horeca V: een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension;

1.39 huis verbonden beroep of bedrijf

- a. aan huis verbonden beroep: de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;
- b. aan huis verbonden bedrijf: het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hiermee wordt wel een bed & breakfast, maar geen detailhandel of horeca bedoeld;

1.40 internetcafé:

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet;

1.41 kantoor:

gebouw of deel van een gebouw waarin kantoorwerkzaamheden zoals administratie, bestuur, vergaderingen of andere bureauwerkzaamheden plaatsvinden;

1.42 kap:

een dakafdekking van een gebouw met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak;

1.43 kelder:

een bijzondere bouwlaag waarvan de bovenkant onder het peil is;

1.44 kinderopvangvoorziening:

kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.45 ligplaats:

een plaats in het water bestemd of aangewezen om met een vaartuig af te meren;

1.46 logies:

het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning. Nb: onder logies valt niet kamerverhuur. Kamerverhuur valt onder wonen;

1.47 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water en elektriciteit, de telecommunicatie, en openbaar vervoer, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.48 ondergeschikte horeca:

niet-zelfstandige horeca, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie;

1.49 overig bouwwerk:

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

1.50 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. als in het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.51 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;

1.52 short stay:

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden;

1.53 smartshop:

een winkel waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen

1.54 snede:

een onbebouwde ruimte waardoor een vrije doorkijk vanaf de Cruquiusweg op het water wordt gerealiseerd;

1.55 speelvoorzieningen:

speeltoestellen, maar ook een jeu de boule baan;

1.56 staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt en is opgenomen in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging bij deze regels;

1.57 souterrain:

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

1.58 vaartuig:

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

1.59 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 2' bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1402BPSTD-VG01

1.60 verblijfsgebied:

Een niet voor gemotoriseerd verkeer openbaar toegankelijke en ongebouwde ruimte, tevens bestemd voor groen;

1.61 vliesgevel:

een gebouw-gebonden geluidwerend scherm dat is aangebracht vóór de gevel van een gebouw met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, waarbij de afstand tussen vliesgevel en gevel in beginsel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen vliesgevel en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing;

1.62 volumineuze detailhandel:

detailhandelbedrijven die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling zoals detailhandel in auto's, caravans, boten, keukens, sanitair, bouwmaterialen, tuinartikelen en woninginrichtingen;

1.63 waterhuishoudkundige voorzieningen:

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, sluizen en beschoeiingen;

1.64 waterstaatsdoeleinden:

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

1.65 wellnessvoorzieningen:

voorzieningen gericht op de persoonlijke verzorging en genezing van lichaam en geest, met inbegrip van zorgvoorzieningen gericht op cosmetische chirurgie, waaronder in elk geval niet wordt begrepen heup,- knie en daarmee vergelijkbare operaties;

1.66 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (met dien verstande dat groepswonen wordt beschouwd als één huishouden);

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

2.6 bruto vloeroppervlak:

De bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend ter plaatse van de functie aanduiding 'wonen' op de verbeelding;
- b. horeca van categorie IIa, uitsluitend ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van horeca -1' op de verbeelding;
- c. horeca van categorie IV;
- d. creatieve functies, zoals opgenomen in Bijlage 1 Creatieve functies;
- e. bedrijven tot en met categorie B zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging;
- f. ondergeschikte detailhandel;
- g. verkeers- en verblijfsgebied;
- h. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. aan huis verbonden beroepen en -bedrijven;
- j. kantoren.

alsmede met de bij onder a tot en met j behorende:

- k. tuinen en erven;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. wegen, fiets- en/of voetpaden;
- n. laad- en losvoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. terras, ter plaatse van de functie aanduiding 'terras' op de verbeelding;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r. speelvoorzieningen;
- s. geluidbeperkende voorzieningen;

waarbij geldt dat:

- t. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels.

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen binnen de bestemming 'Gemengd' gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van geluidsgevoelige objecten is slechts toegestaan indien de geluidsgevoelige objecten voorzien zijn van een dove gevel dan wel een vliesgevel tenzij met akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat:

1. de geluidsgevoelige objecten voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaaï en/of industrielawaaï);
2. of de geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï en industrielawaaï;
- b. woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen die moeten worden voorzien van een dove gevel dan wel een vliesgevel en/of waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

3.2.2 *Bouwregels*

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maximum hoogte;
- b. bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 3 m¹;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 m¹.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in lid 3.1 onder e bepaalde voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:
 1. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën meer milieuhinder veroorzaakt.
- b. Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding silo's' een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de op de verbeelding opgenomen maximum bouwhoogte van 21 meter, voor het toelaten van een hogere bouwhoogte tot ten hoogste 31 meter, mits deze afwijking wordt gebruikt voor het hergebruik en behoud van de oorspronkelijke wijnsilo's met cultuurhistorische waarde.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Algemeen*

Voor het programma en de functies binnen deze bestemming toegestaan geldt dat:

- a. het aantal woningen ten hoogste 90 bedraagt;
- b. aan huis gebonden beroep en aan huis gebonden bedrijf zijn toegestaan tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m²;
- c. voor de horeca geldt:
 1. het maximum bruto vloeroppervlak horeca IIa en IV bedraagt gezamenlijk ten hoogste 3.200 m² waarvan ten hoogste 550 m² netto vloeroppervlak gebruikt mag worden voor horeca categorie IIa;
 2. horeca van categorie IIa en IV, is uitsluitend op de eerste bouwlaag toegestaan;
 3. de hoofdentree van de functies horeca van categorie IIa en IV dient te worden gesitueerd aan de

zijde van de Cruquiusweg;

- d. voor creatieve functies geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 1.100 m²;
- e. voor ondergeschikte detailhandel geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 200 m²;
- f. voor bedrijven geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 1.100 m²;
- g. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte kantoren bedraagt per bedrijfsvestiging, van de in 3.1 onder b t/m e bedoelde functies, maximaal 40% van het netto vloeroppervlak;
- h. op het terras uitsluitend achtergrondmuziek is toegestaan en geen versterkte muziek.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van een terras is uitsluitend toegelaten indien de bestaande geluidwerende voorziening onder de luifel (rokersruimte) in stand wordt gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken voorwaardelijke verplichting

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.2 voor het toelaten van een andere geluidwerende voorziening met een vergelijkbaar akoestisch effect.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.6.1 Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

3.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

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

3.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. voor het verlenen of gelijktijdig met het verlenen van de vergunning het bevoegd gezag een omgevingsvergunning heeft verleend voor de bouw van een nieuw gebouw;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- c. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- d. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- e. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. alsmede terras ter plaatse van de aanduiding 'terras' tot een maximum oppervlak van 293 m²;

en de daarbij behorende:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. groen;
- h. water;
- i. laad- en losvoorzieningen;
- j. afmeervoorzieningen;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Op en onder de in 4.1 genoemde gronden zijn boven maaiveld uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m¹.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Terras

Voor het gebruik van het terras als bedoeld in artikel 4.1 onder e, geldt dat op het terras uitsluitend achtergrondmuziek is toegestaan en geen versterkte muziek.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van een terras is uitsluitend toegelaten indien binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - geluidsscherm' een geluidwerende voorziening met een minimale bouwhoogte van 1.80 meter gerealiseerd wordt en in stand wordt gehouden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in lid 4.1 onder e bepaalde voor het gebruik van terras tot een maximum van 0,60 meter buiten de aanduiding 'terras' indien dit voor een goede inpassing van het terras in de openbare ruimte gewenst is en met dien verstande dat de totale omvang van het terras niet toeneemt.

- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het in sublid 4.3.2 bepaalde en afzien van het realiseren van de geluidwerende voorziening binnen de functieaanduiding indien met een geluidwerende voorziening elders een vergelijkbaar akoestisch effect wordt bereikt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- b. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- c. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen.

6.2 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbodsregels

Onder het gebruiken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt tevens verstaan het in gebruik geven of laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

7.1.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening), wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken als:

- a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, coffeeshops, internetcafés en geldwisselkantoren, één en ander behoudens de op grond van hoofdstuk 2 toegestane locaties;
- c. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. opslagplaats van bagger en grondspegel, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

7.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 7.1.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Geluidzone - industrie

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van industrie.

8.1.2 Voorwaarden

In afwijking van het bepaalde voor de ter plaatse voorkomende andere bestemmingen zijn geluidsgevoelige objecten binnen de 'Geluidzone - industrie' uitsluitend toegestaan, indien wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan teneinde:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan:
 - 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 2 meter worden vergroot, ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- d. de bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsregel wettelijke bepaling

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, te wijzigen indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van vaststelling van het plan worden gewijzigd.

10.2 Wijzigingsregel bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 2 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

11.2 Parkeren

Bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overstemming met de bestemming 'Gemengd' respectievelijk de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van artikel 3.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied of in een straal van maximaal 250 meter van de woning of het bedrijf in te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke parkeerbeleid, dan wel indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening dient te worden gehouden met die wijziging.

11.3 Voorwaardelijke verplichting

De gebouwen en gronden mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan voordat de gebouwde parkeervoorziening onder het ten oosten van het plangebied gelegen bouwveld 1.3 is gerealiseerd, dan wel anderszins de benodigde parkeerplaatsen - al dan niet tijdelijk - zijn gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 12.1 sub 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2 sub 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 in het lid 12.2 sub 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. Lid 12.2 sub 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 13 Slotregel

13.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Cruquius, deelgebied 2.