



Bestemmingsplan Cruquius Deelgebied 6

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1705BPSTD-VG01

Datum print 23 Januari 2019

Planstatus vastgesteld

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	14
Artikel 4 Verkeer - 1	17
Artikel 5 Verkeer - 2	18
Artikel 6 Water	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8 Algemene bouwregels	21
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 13 Overgangsrecht	27
Artikel 14 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

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

1.2 plan

het bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 6' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1705BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost;

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 automatenhal

iedere 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;

1.6 bebouwing

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

1.7 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;

1.8 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;

1.9 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;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk

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

1.13 bijzondere bouwlaag

kelders, souterrains, dakuitbouwen en kap, niet zijnde een dakopbouw;

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 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;

1.22 dakterrassen

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

1.23 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;

1.24 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;

1.25 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;

1.26 gebouw

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

1.27 geluidbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg of een industrieterrein;

1.28 geluidgevoelige objecten

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

1.29 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

1.30 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

1.31 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidgevoelige 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;

1.32 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezelijking 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;

1.33 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 III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
- c. horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;

1.34 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;

1.35 internetcafé

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

1.36 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten met een administratief karakter, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.37 kap

een bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak;

1.38 kelder

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.39 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen.

1.40 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;

1.41 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie;

1.42 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;

1.43 overig bouwwerk

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

1.44 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;

1.45 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;

1.46 smartshop

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

1.47 snede

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

1.48 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;

1.49 speelvoorzieningen

speeltoestellen;

1.50 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 6' bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1705BPSTD-OW01;

1.51 verblijfsgebied

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

1.52 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;

1.53 voorkeursgrenswaarde

Ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel;

1.54 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.55 woning

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

1.56 zorgwoning

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 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.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de 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.

2.4 verticale bouwdiepte

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

2.5 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;
- b. creatieve functies, zoals opgenomen in bijlage 1 'Creatieve functies';
- c. bedrijven met in acht name van het bepaalde in artikel 9.3;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. horeca van categorie I, III en IV;
- g. verkeers- en verblijfsgebied;
- h. gebouwde en ongebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen en erven;
- j. bijbehorende bouwwerken;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. wegen, fiets- en voetpaden;
- m. in- en uitritten;
- n. laad- en losvoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen
- q. speelvoorzieningen;
- r. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;

waarbij geldt dat:

- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' wordt het bestaande gebouw en zijn karakteristieke hoofdvorm behouden.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.1 Geluidgevoelige gebouwen

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

- a. het oprichten van geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien de geluidgevoelige objecten voorzien zijn van een dove gevel tenzij:
 - 1. de geluidgevoelige objecten voldoen aan de door het bevoegd gezag voor dit bestemmingsplan vastgestelde hogere grenswaarden (kenmerk INT-18-16074) voor wegverkeerslawaaï en/of industrielawaai;
 - 2. of de geluidgevoelige objecten voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï en industrielawaai;
- b. woningen die moeten worden voorzien van een dove gevel en/of waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel;
- c. woningen en andere geluidgevoelige gebouwen die zijn gelegen aan het Amsterdam-Rijnkanaal

dienen geluidisolerende maatregelen te treffen om scheepvaartlawaaï tegen te gaan.

3.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ondergrondse parkeervoorzieningen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gerealiseerd, mits deze onder het maaiveld zijn gelegen, tot een diepte van maximaal 5 m;
- c. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-2' zijn overbouwingen of balkons toegestaan, waarbij:
 1. de diepte van de balkons maximaal 1,7 m¹ bedraagt;
 2. balkons zijn toegestaan op minimaal 3,2 m¹ boven het maaiveld;
 3. overbouwingen zijn toegestaan vanaf de zesde bouwlaag;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-3', is buiten het bouwvlak een overbouwing toegestaan, waarbij op de begane grond een vrije hoogte is van minimaal 3,5 m¹.

3.2.3 *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 erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m¹;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m¹.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

3.3.1 *Algemeen*

- a. voor wonen geldt een maximum bruto vloeroppervlak van in totaal 15.550 m²;
- b. voor creatieve functies, bedrijven, horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies geldt een gezamenlijk minimum bruto vloeroppervlak van 50% van de gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de eerste bouwlaag (begane grond), met een minimum van 1.393 m²;
- c. in aanvulling op 3.3.1 onder b, geldt voor horeca een maximum bruto vloeroppervlak van 400 m²;
- d. aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m²;
- e. voor de aan huis verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 9.3.

3.3.2 *Ondergeschikte functies*

- a. ondergeschikte detailhandel is binnen een andere functie zoals een bedrijf, maatschappelijk voorziening, dienstverlening of creatieve functie is mogelijk met dien verstande dat het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte detailhandel per vestiging, van de in lid 3.1 bedoelde functies, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 50 m² bedraagt;
- b. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte horeca bedraagt per bedrijfsvestiging, van de in lid 3.1 bedoelde functies, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 20 m²;
- c. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte kantoren bedraagt per bedrijfsvestiging, van de in lid 3.1 bedoelde functies, maximaal 40% van het netto vloeroppervlak.

3.3.3 *Parkeren*

- a. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een bouwwerk kan pas worden verleend nadat is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en kan worden toegestaan dat in minder of meer parkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
 - 1. het voldoen aan de bepaling onder a. door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit of;
 - 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

3.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.4.1 Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1' is een omgevingsvergunning vereist.

3.4.2 Uitzondering

Het in lid 3.4.1 vervatte verplichting is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds vergunning voor het slopen is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend ingevolge een aanschrijving van het bevoegde gezag.

3.4.3 Criteria voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan worden verleend indien:

- a. met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
- b. over het verzoek om vergunning de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam een advies heeft uitgebracht.

Artikel 4 Verkeer - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;

en de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-4' zijn in afwijking van het bepaalde onder a overbouwingen of balkons toegestaan, vanaf de vierde bouwlaag.

4.2.2 Snede

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

4.2.3 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.

Artikel 5 Verkeer - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. fiets- en voetpaden;
- b. in- en uitritten;
- c. horecaterrassen ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

en de daarbij behorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. groen;
- f. water;
- g. laad- en losvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-5' zijn in afwijking van het bepaalde onder a gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan tot een diepte van 5 m.
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-5' zijn tevens overbruggende balkons toegestaan tussen de bouwblokken met de bestemming 'Gemengd', met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 2 overbruggende balkons per aanduidingsvlak zijn toegestaan;
 - 2. de overbruggende balkons niet haaks op de gevels van de gebouwen worden gebouwd;
 - 3. de breedte van de overbruggende balkons maximaal 2,5 m¹ bedraagt.

5.2.2 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.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'terras' is een horecaterras toegestaan met een maximale oppervlakte van 200 m². Dit is een maximum afmeting voor beide aanduidingsvlakken te samen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. vaarwater;
- c. natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- g. groen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m¹.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik

- a. als ligplaats voor woonschepen, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen
- b. voor steigers en drijvers.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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, bordessen, luifels, buitentrappen, galerijen, hijsinrichtingen en bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen, mits;
 - 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter;
 - 2. er voor werken gelegen boven een rijweg (voor auto's) een minimale vrije hoogte van 4,2 meter vanaf peil wordt aangehouden;
- c. ten behoeve van balkons gelegen aan kaden en hoofdwegen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,7 meter voor balkons gelegen aan de Cruquiusweg en het Amsterdam-Rijnkanaal en;
 - 1. er een minimale vrije hoogte van 3 meter vanaf peil wordt aangehouden
 - 2. er voor werken gelegen boven een rijweg (voor auto's) een minimale vrije hoogte van 4,2 meter vanaf peil wordt aangehouden;
- d. ten behoeve van overige balkons (niet gelegen aan hoofdwegen en kaden) gelden geen beperkingen.
- e. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven goot- en bouwhoogten te overschrijden:
 - 1. ten behoeve van trappenhuizen, liftinstallaties, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn;

8.2 Maximale maten

- a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in de voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verbodsregels

9.1.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), 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;
- 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 grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

9.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 9.1.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het gebruik van een bouwwerk kan pas worden verleend nadat is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en kan worden toegestaan dat in minder of meer parkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
 1. het voldoen aan de bepaling onder a. door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit of;
 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

9.3 Toegelaten bedrijven

9.3.1 Toegestane bedrijven

Voor zover de gronden binnen de bestemming 'Gemengd' mogen worden gebruikt voor bedrijven, en voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:

- a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie A;
- b. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B.

9.3.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 9.3.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A of B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën A of B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- c. 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 categorieën A of B meer milieuhinder veroorzaakt.

9.3.3 *Wijzigingsregel*

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging bedrijven en/of bedrijfstvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie;
- c. één of meer aanduidingen van bedrijven, zoals bedoeld in 9.3.1, geschrapt kunnen worden, zodat ter plaatse alleen nog een bedrijf is toegestaan dat valt onder categorie A of B, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie

10.1.1 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.

10.1.2 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.

10.2 Vaarweg

10.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van:

- a. het belemmeren van de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en vaardiepte;
- b. het hinderen van de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. het beperken van de toegankelijkheid voor hulpdiensten vanaf de wal;
- e. het belemmeren van de mogelijkheid tot het uitvoeren van beheer en onderhoud.

10.2.2 Voorwaarden

In afwijking van het bepaalde onder 9.2.1 geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg', de volgende regel:

- a. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbare ontwikkeling mag uitgevoerd worden indien het belang van deze ontwikkeling prevaleert boven het belang van de vaarweg voor de scheepvaart.

Artikel 11 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 toe te staan 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 te vergroten met niet meer dan 1 meter;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten te vergroten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste:
 - 1. 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals windturbines;
 - 2. 3 meter ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- e. de bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden 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 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 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.

12.2 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, de aanpassing van kades 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 13.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1 met maximaal 10%

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 13.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.4 , na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 13.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 6'.