

Bestemmingsplan Weespertrekvaart-Strook



Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1712BPGST-VG01

Datum print 26 Mei 2020

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Gemengd - 1	17
Artikel 4 Gemengd - 2	21
Artikel 5 Groen	26
Artikel 6 Verkeer	27
Artikel 7 Water	28
Artikel 8 Leiding - Gas	29
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	31
Hoofdstuk 3 Algemene regels	32
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 11 Algemene bouwregels	33
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	37
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	38
Artikel 16 Overgangsrecht	38
Artikel 17 Slotregel	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Weespertrekvaart-Strook' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1712BPGST-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 achtergevel

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.7 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld.

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, opslag en/of transport.

1.10 Bed & Breakfast

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

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 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.

1.14 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 of balklagen is begrensd.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

Een 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 brutovloeroppervlakte (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc. Bij het bepalen van de totale oppervlakte (bvo) blijven gemeenschappelijke garages voor auto's, fietsen en scooters buiten beschouwing. Ook de entree en ontsluiting van gemeenschappelijke garages blijven buiten beschouwing.

1.22 consumentverzorgende dienstverlening

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.23 creatieve functies

creatieve industrie die zich richt op de segmenten kunsten, media, entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening, zoals bedoeld in de bij deze regels behorende bijlage 2 Lijst met creatieve functies;

1.24 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 deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening.

1.26 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin,

- a. 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);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.27 eerste bouwlaag

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.28 extended stay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf en vaste woon- of verblijfplaats hebben. Bij extended stay gaat het niet om wonen, maar om een bijzondere vorm van een hotelfunctie.

1.29 gebouw

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

1.30 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren.

1.31 geluidbelasting vanwege spoorwegverkeer

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.32 geluidbelasting vanwege wegverkeer

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.33 geluidsgevoelige functie

Bewoning of een andere geluidsgevoelige functie (of de gebouwen en terreinen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.34 geluidsluwe zijde

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

1.35 groen dak

Een dak met een dakbedekking waarop een plantaardige laag is aangebracht, dat wil zeggen een laag die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten zoals onder andere mossen, sedum, grassen, struiken en bomen;

1.36 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.37 growshop

Een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in artikelen ten behoeve van het kweken van cannabis. Een growshop verkoopt o.a. verwarmings- en watersystemen, verlichting, kweekpotten, aarde en meststoffen ten behoeve van de kweek van cannabis.

1.38 headshop

Een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in artikelen voor het gebruik van drugs, maar waar geen psychoactieve stoffen worden verkocht. Een headshop verkoopt o.a. producten die gerelateerd zijn aan het roken van cannabis, het gebruik van (water)pijpen en verdamers.

1.39 hogere waarde

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.40 hoofdgebouw

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

1.41 horeca I

Fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.42 horeca II

Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.43 horeca III

Café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.44 horeca IV

Restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.45 horeca V

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugherberg, bed & breakfast, en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.46 horeca VI

extended stay.

1.47 huishouden

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

1.48 kamerverhuur

Het bedrijfsmatig aanbieden van woonverblijf aan meer dan één huishouden.

Nb: het begrip kamerverhuur valt onder wonen, logies valt niet onder kamerverhuur.

1.49 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.50 kwetsbare object

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel I, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.51 langzaamverkeersroute

Verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers.

1.52 ligplaats

Een met een schip in het water aan de wal kant ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

1.53 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.54 maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, kinderopvang-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele voorzieningen.

1.55 milieugevoelige functie

Functie die gevoelig is voor hinder door geur, stof, geluid en/of gevaar, zoals wonen met de daarbij behorende aan huis verbonden beroepen en worden uitgeoefend in een milieugevoelig object.

1.56 milieugevoelig object

Een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt door mensen voor wonen of verblijf en het gebruik daarvoor permanent is, dan wel een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik.

1.57 minder zelfredzame personen

Minder zelfredzame personen zoals gedefinieerd in bijlage 7 van het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam.

1.58 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.59 openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken.

1.60 onzelfstandige woonruimte

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

1.61 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk binnen een bouwvlak: de hoogte van het laagst gelegen deel van het aan het bestemmingsvlak grenzende afgewerkte maaiveld ;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.62 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Weespertrekvaart-Strook'.

1.63 plint

Het onderste deel van de bebouwing binnen het bouwvlak. Een plint bestaat uit maximaal twee bouwlagen;

1.64 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

Dienstverlening, waaronder creatieve zakelijke dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft.

1.65 prostitutie

Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.66 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.67 seedshop

Een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in zaden van planten met een psychoactieve werking. Vaak bestaat het grootste deel van het assortiment uit cannabiszaden.

1.68 seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijken inrichtingen.

1.69 smartshop

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

1.70 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.

1.71 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengesloten bouwlaag boven het peil is gelegen.

1.72 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.73 telefoneerinrichting of belhuis

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.74 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.75 vliesgevel

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing.

1.76 voorgevelrooilijn

Een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt.

1.77 vrijwaringszone

De ruimte ter weerszijden van en boven een primaire of regionale waterkering die benodigd is voor een toekomstige versterking van de waterkering.

1.78 watergang

Een werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren, en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede begrepen.

1.79 waterkering

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.80 waterpeil

Het N.A.P. of het plaatse aan te houden waterpeil.

1.81 waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.82 weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen.

1.83 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.84 wonen

Het houden van verblijf in, het huren en tevens (laten) bewonen van een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

1.85 woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, alsmede standplaatsen;

1.86 zakelijke dienstverlening

Het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

1.87 zelfstandige kantoorruimte

een kantoor dat op zichzelf het bedrijf vormt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld. Bij de berekening van het brutovloeroppervlakte van een gebouw blijven gemeenschappelijke garages voor auto's, fietsen en scooters buiten beschouwing. Ook de entree en ontsluiting van gemeenschappelijke garages blijven buiten beschouwing.

2.6 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

2.7 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. consumentverzorgende dienstverlening;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. creatieve functies;
- e. kantoren;
- f. bedrijven, die vallen in de categorieën A en B van de van deze regels deel uitmakende Lijst van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- g. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende toegangen en in- en uitritten;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen en erven;
- j. paden en wegen;
- k. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken en gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gevels dienen op de bestemmingsgrens te worden gebouwd;
- c. binnen het bouwvlak is een schoolplein toegestaan;
- d. het bepaalde in lid b is niet van toepassing op gevels die grenzen aan het schoolplein;
- e. de gebouwen worden uitgevoerd met een plint met een hoogte van 8 meter;
 - 1. de plint bestaat uit maximaal twee bouwlagen;
 - 2. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt in de plint minimaal 4 meter;
 - 3. souterrains zijn niet toegestaan, met uitzondering van halfverdiepte parkeervoorzieningen;
- f. de maximale bouwhoogte is 30 meter;
- g. woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien zij een geluidluwe zijde hebben;
- h. voor parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
 - 2. half verdiepte parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen op maaiveld moeten minimaal 7,5 meter terug uit de bestemmingsgrens gerealiseerd worden, met uitzondering van de entree, eventuele oprit en bijbehorende bouwwerken en voorzieningen;
 - 3. het bepaalde onder punt 2 is niet van toepassing voor fietsparkeren in gemeenschappelijke fietsenbergingen;
- i. als eenmaal een gebouw op een bouwperceel is gerealiseerd, mag - in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 de goot- en bouwhoogte van het gebouw op dat bouwperceel niet worden vergroot en mag

het oppervlakte van het gebouw op dat bouwperceel niet worden vergroot.

- j. indien de geluidsbelasting vanwege het Opstelterrein Amstel op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen hoger is dan de navolgende waarden moeten woningen en andere geluidgevoelige gebouwen worden voorzien van één of meer dove gevels, vliesgevels of andere vergelijkbare maatregelen die de geluidbelasting op de gevel terugbrengen tot ten hoogste de bedoelde grenswaarden dan wel de etmaalwaarde:
 - a. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar}, L_T) van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of
 - b. de grenswaarden voor piekniveaus (L_{Amax}) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of
 - c. een etmaalwaarde van L_{etm} = 50 dB(A);
- k. woningen met een dove gevel moeten worden voorzien van minimaal één stille zijde;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Parkeermachine

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 sub h voor het bouwen van een parkeermachine (een bovengrondse of half verdiepte parkeervoorziening waarbij voertuigen via mechanische gerobotiseerde apparatuur gestapeld of (half)verdiept gestald worden):

- a. met een breedte van maximaal 14 meter;
- b. er stedenbouwkundig advies is uitgebracht.

3.3.2 Terugliggende bebouwing in de plint

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 sub b voor het realiseren van bebouwing in de plint die terugligt ten opzichte van de bestemmingsgrens mits:

- a. de terugliggende bebouwing maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- b. de terugliggende bebouwing maximaal 7,5 meter terug ligt van de bestemmingsgrens;
- c. er stedenbouwkundig advies is uitgebracht.

3.3.3 Terugliggende bebouwing boven de plint

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 sub b en toestaan dat de voorgevels van de bebouwing boven de plint terugliggend van de bestemmingsgrens wordt gebouwd mits:

- a. de terugliggende bebouwing niet gesitueerd is op een hoek van het bouwvlak;
- b. de terugliggende bebouwing maximaal 7,5 meter terug ligt vanaf de bestemmingsgrens;
- c. er een stedenbouwkundig advies is uitgebracht;

3.3.4 Maatwerkvoorschriften Opstelterrein Amstel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 sub j. onder voorwaarde dat:

- a. voor het Opstelterrein Amstel maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarin een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan en;
- b. binnen geluidgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van gevoelige gebouwen, die zijn gelegen binnen de akoestische invloedssfeer van de inrichting, een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) wordt gewaarborgd.

als voor het Opstel terrein Amstel maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarin een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Wonen

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

- a. het maximale bruto vloeroppervlakte moet voldoen aan het bepaalde in artikel 12.1 sub a;
- b. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat:
 - 1. per woning maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m²;
 - 2. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- c. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- d. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.

3.4.2 Consumentverzorgende-, zakelijke-, maatschappelijke dienstverlening, creatieve functies, kantoren en bedrijven

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

- a. consumentverzorgende-, zakelijke-, maatschappelijke dienstverlening, creatieve functies, kantoren en bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de plint;
- b. het maximale bruto vloeroppervlakte voor consumentverzorgende-, zakelijke dienstverlening, creatieve functies, kantoren en bedrijven, moet voldoen aan het bepaalde in artikel 12.1 sub b;
- c. het maximale bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke dienstverlening moet voldoen aan het bepaalde in artikel 12.1 sub c;
- d. bij bedrijven dient de bij het bedrijf behorende kantoorruimte ondergeschikt te zijn, ten hoogste 30% van het bruto vloeroppervlakte kan gebruikt worden voor de kantoorruimte van het bedrijf;
- e. creatieve functies zijn toegestaan indien deze zijn opgenomen op de 'lijst met creatieve functies' die als bijlage bij de regels is opgenomen, en een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaken als bedrijven die vallen onder de categorie A en, in geval van een vestiging die bouwkundig afgescheiden is van woningen, onder categorie B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging';
- f. bedrijven zijn toegestaan indien die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging', met dien verstande dat:
 - 1. in geval van een bedrijf aanpandig aan woningen, uitsluitend activiteiten zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging', vallen onder categorie A;
 - 2. in geval van een bedrijf die bouwkundig afgescheiden is van woningen, activiteiten zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging', vallen onder de categorieën A en B.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting - groen dak

Op de plint die wordt gebouwd op basis van de regels zoals opgenomen in 3.2 dient een groen dak als bedoeld in artikel 1.35 te worden aangelegd en in stand gehouden, met dien verstande dat:

- a. minimaal 60% m² van het vrije dakoppervlak van de plint uitgevoerd moet worden als groen dak.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 *Bedrijvenscategorieën*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.2 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. een bedrijf dat niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.
- c. een creatieve functie die niet op de 'lijst met creatieve functies' voorkomt en een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt als bedrijven die vallen onder de categorieën A en B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging';

3.5.2 *Begeleid wonen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en:

- a. woningen en/of onzelfstandige woonruimte toestaan in combinatie met langdurige zorgfuncties;
- b. het maximale oppervlakte als bedoeld in 12.1 sub a mag niet worden overschreden;

3.5.3 *Wonen*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder c. afwijken ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1. onder d. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. consumentverzorgende dienstverlening;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. creatieve functies;
- e. kantoren;
- f. bedrijven, die vallen in de categorieën A en B van de van deze regels deel uitmakende Lijst van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- g. horeca I, horeca III en horeca IV; ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- h. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- i. gebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende toegangen en in- en uitritten;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen en erven;
- k. paden en wegen;
- l. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken en gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gevels dienen op de bestemmingsgrens te worden gebouwd;
- c. de gebouwen worden uitgevoerd met een plint met een hoogte van 8 meter;
 - 1. de plint bestaat uit maximaal twee bouwlagen;
 - 2. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt in de plint minimaal 4 meter;
 - 3. souterrains zijn niet toegestaan, met uitzondering van halfverdiepte parkeervoorzieningen;
- d. de maximale bouwhoogte is 30 meter;
- e. woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien zij een geluidluwe zijde hebben;
- f. voor parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
 - 2. half verdiepte parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen op maaiveld moeten minimaal 7,5 meter terug uit de bestemmingsgrens gerealiseerd worden, met uitzondering van de entree, eventuele oprit en bijbehorende bouwwerken en voorzieningen;
 - 3. het bepaalde onder punt 2 is niet van toepassing voor fietsparkeren in gemeenschappelijke fietsenbergingen; :
- g. als eenmaal een gebouw op een bouwperceel is gerealiseerd, mag - in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 de goot- en bouwhoogte van het gebouw op dat bouwperceel niet worden vergroot en mag het oppervlakte van het gebouw op dat bouwperceel niet worden vergroot.
- h. indien de geluidsbelasting vanwege het Opstelterrein Amstel op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen hoger is dan de navolgende waarden moeten woningen en andere

geluidgevoelige gebouwen worden voorzien van één of meer dove gevels, vliesgevels of andere vergelijkbare maatregelen die de geluidbelasting op de gevel terugbrengen tot ten hoogste de bedoelde grenswaarden dan wel de etmaalwaarde:

- d. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of
- e. de grenswaarden voor piekniveaus (LMax) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of
- f. een etmaalwaarde van $L_{etm} = 50 \text{ dB(A)}$;
- i. woningen met een dove gevel moeten worden voorzien van minimaal één stille zijde;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Parkeermachine

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 sub f voor het bouwen van een parkeermachine (een bovengrondse of half verdiepte parkeervoorziening waarbij voertuigen via mechanische gerobotiseerde apparatuur gestapeld of (half)verdiept gestald worden):

- a. met een breedte van maximaal 14 meter;
- b. er stedenbouwkundig advies is uitgebracht.

4.3.2 Terugliggende bebouwing in de plint

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 sub b voor het realiseren van terugliggende bebouwing in de plint mits:

- a. de terugliggende bebouwing maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- b. de terugliggende bebouwing maximaal 7,5 meter terug ligt van de bestemmingsgrens;
- c. er een stedenbouwkundig advies is uitgebracht.

4.3.3 Terugliggende bebouwing boven de plint

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 sub b en toestaan dat de voorgevels van de bebouwing boven de plint terugliggend van de bestemmingsgrens wordt gebouwd mits:

- a. de terugliggende bebouwing niet gesitueerd is op een hoek van het bouwvlak;
- b. de terugliggende bebouwing maximaal 10 meter terug ligt vanaf de bestemmingsgrens;
- c. er een stedenbouwkundig advies is uitgebracht.

4.3.4 Maatwerkvoorschriften Opstelterrein Amstel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 sub h. onder voorwaarde dat:

- a. voor het Opstelterrein Amstel maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarin een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan en;

bestemmingsplan_Weespertrekvaart-Strook (vastgesteld)

- b. binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van gevoelige gebouwen, die zijn gelegen binnen de akoestische invloedssfeer van de inrichting, een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) wordt gewaarborgd.
- c.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Wonen

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het maximale brutovloeroppervlakte moet voldoen aan het bepaalde in artikel 12.1 sub a;
- b. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat:
 - 1. per woning maximaal 30% van het brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m²;
 - 2. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- c. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- d. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.

4.4.2 Consumentverzorgende-, zakelijke- maatschappelijke dienstverlening, horeca, creatieve functies, kantoren en bedrijven

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. consumentverzorgende-, zakelijke-, maatschappelijke dienstverlening, creatieve functies, kantoren en bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de plint;
- b. het maximale brutovloeroppervlakte voor consumentverzorgende-, zakelijke dienstverlening, creatieve functies, kantoren en bedrijven, moet voldoen aan het bepaalde in artikel 12.1 sub b;
- c. het maximale brutovloeroppervlakte voor horecafuncties moet voldoen aan het bepaalde in artikel 12.1 sub b;
- d. het maximale brutovloeroppervlakte voor maatschappelijke dienstverlening moet voldoen aan het bepaalde in artikel 12.1 sub c;
- e. minimaal 15% van het brutovloeroppervlakte van de plint moet benut worden voor bedrijven;
- f. het maximum toegestane brutovloeroppervlakte van kantoren bedraagt per vestiging ten hoogste 500 m²;
- g. bij bedrijven dient de bij het bedrijf behorende kantoorruimte ondergeschikt te zijn, ten hoogste 30% van het brutovloeroppervlakte kan gebruikt worden voor de kantoorruimte van het bedrijf;
- h. Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone leiding – gas " zijn geen functies toegestaan voor minder zelfredzame personen met uitzondering van objecten zoals woningen, winkels, kantoren waar deze groepen incidenteel aanwezig kunnen zijn;
- i. creatieve functies zijn toegestaan indien deze opgenomen op de 'lijst met creatieve functies' die als bijlage bij de regels is opgenomen en een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaken als bedrijven die vallen onder de categorie A en, in geval van een vestiging die bouwkundig afgescheiden is van woningen, onder categorie B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging';
- j. bedrijven zijn toegestaan indien die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging', met dien verstande dat:
 - 1. in geval van een bedrijf aanpandig aan woningen, uitsluitend activiteiten zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging', vallen onder categorie A;
 - 2. in geval van een bedrijf die bouwkundig afgescheiden is van woningen, activiteiten zijn

toegestaan die in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging', vallen onder de categorieën A en B.

4.4.3 Uitsluiting gevoelige functies

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke functie van gemengd - 1" zijn geen milieugevoelige functies, zoals onder andere woningen, toegestaan.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting

Op de plinten die worden gebouwd op basis van de regels zoals opgenomen in 4.2 dient een groen dak als bedoeld in artikel 1.35 te worden aangelegd en in stand gehouden, met dien verstande dat:

- minimaal 60% m2 van het vrije dakoppervlak van de plint uitgevoerd moet worden als groen dak.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijvenscategorieën

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.2 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. een bedrijf dat niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.
- c. een creatieve functie die niet op de 'lijst met creatieve functies' voorkomt en een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt als bedrijven die vallen onder de categorieën A en B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging';

4.5.2 Woonzorgvoorziening met 24-uurs begeleiding

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en artikel 14.3 en:

- a. maatschappelijke dienstverlening toestaan in combinatie met woningen en/of onzelfstandige woonruimte waarbij;
- b. het oppervlakte van de maatschappelijke dienstverlening in combinatie met woningen en/of onzelfstandige woonruimte, maximaal 1.600 m2 bedraagt;
- c. het maximale oppervlakte als bedoeld in 12.1 sub a en c niet mag worden overschreden;
- d. deze functie is niet toegestaan binnen de "veiligheidszone leiding – gas".

4.5.3 Begeleid wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en artikel 14.3 en:

- a. woningen en/of onzelfstandige woonruimte toestaan in combinatie met langdurige zorgfuncties;

- b. het maximale oppervlakte als bedoeld in 12.1 sub a mag niet worden overschreden;
- c. als deze functies gevestigd worden binnen de "veiligheidszone leiding – gas" en er sprake is van nieuwe of uitbreiding van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen, als bedoeld in bijlage 7 van het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam, moet:
 - 1. de behoefte middels onderzoek worden aangetoond;
 - 2. de invloed van het groepsrisico onderzocht worden en de afwijking gemotiveerd worden conform de motiveringseisen van het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
 - 3. de mogelijkheid om effecten te beperken beoordeeld worden;
 - 4. de besluitvorming plaatsvinden in overeenstemming met het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam;

4.5.4 Wonen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder c. afwijken ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1. onder d. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening. .

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. parken;
- c. groenvoorzieningen;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. langzaamverkeersroutes;
- f. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw waaronder bruggen, dammen, duikers en andere waterbouwkundige constructies zoals steigers;
- g. ondergrondse afvalcontainers;
- h. waterberging;
- i. water;

met de daarbij behorende:

- j. voet- en fietspaden;
- k. straatmeubilair;
- l. speelvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen
- n. waterstaatbouwkundige (kunst)werken.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerk en geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op en onder de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
 - 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voorwaardelijke verplichting waterberging:

Strijdig met de bestemming Groen is het gebruik voor van deze gronden voor de in artikel 5.1 opgenomen doeleinden zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging die tenminste 166 m³ kan bergen, met een leegstroom van 24 uur.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met maximaal 2 rijstroken;
- b. in- en uitvoegstroken, linksaf- en rechtsafstroken en verdrijvingsstroken;
- c. in - en uitritten, mede ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeren;
- f. ondergrondse afvalcontainers;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water;

met de daarbij behorende

- j. verkeerskundige voorzieningen;
- k. waterstaatbouwkundige voorzieningen;
- l. bermen en taluds;
- m. geluid- en luchtschermen;
- n. ondergrondse infrastructuur;
- o. straatmeublaar;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op en onder de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan bedragen 12 meter;
 - 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterwegen, waterafvoer, waterberging, waterhuishouding en waterstaatsdoeleinden;
- c. natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterwegen, waterafvoer, waterberging, waterhuishouding en waterstaatsdoeleinden;
- e. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw waaronder bruggen, dammen, duikers en andere waterbouwkundige constructies zoals steigers;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen hoge druk aardgastransportleiding;

- a. de bestemming 'Leiding - Gas ' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.
- b. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 9 Waterstaat - Waterkering;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8 Leiding - Gas;

8.2 Bouwregels

Binnen de belemmeringen strook van de leiding mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in 8.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samenvalt, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

8.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van ter plaatse van de in lid 8.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- c. het aanleggen en verbreden van wateren;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- f. het aanbrengen van drainage;
- g. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;
- h. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- i. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
- j. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- k. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- l. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;

8.4.2 Uitzonderingen

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

- a. die graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 kan worden verleend indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.
- b. alvorens omtrent het verlenen van een vergunning zoals bedoeld in artikel 8.4.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.
- c. aan de omgevingsvergunning kunnen onder meer voorschriften worden verbonden inhoudende de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aardgastransportleiding wordt beschermd.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse de leiding niet meer aanwezig is dan wel verlegd wordt;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze leiding.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.
- b. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 9 Waterstaat - Waterkering
 - 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8 Leiding - Gas

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Parkeren

Voor parkeren gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zowel voor wat betreft parkeren van auto als voor het parkeren van (brom)fietsen, scooters en dergelijke.
- b. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd onder a wordt bepaald op basis van de (fiets)parkeernormen, (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:
 1. voor motorvoertuigen: de Nota Parkeernormen Auto, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017 en gewijzigd op 29 november 2017, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is die wijziging van toepassing;
 2. voor fietsen: de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2018, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is die wijziging van toepassing;
- c. burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

11.2 Toegestane overschrijdingen

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen of bouwvlakken te overschrijden danwel de maximale hoogte te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, technische installaties en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. gevelaccenten en kroonlijsten, overstekende daken, balkons, bordessen, luifels, buitentrappen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1,5 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,5 meter, tenzij in de regels anders is bepaald;
- c. hijsinrichtingen;
- d. 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 3 meter afstand van de gevellijn;
- e. dakterrassen en hekwerken mits de overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt;
- f. balkons en erkers gelegen aan de voorgevelrooiliijn, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt en niet lager dan gelegen is dan 8 meter vanaf peil;

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Maximaal programma

- a. Het gezamenlijke bruto vloeroppervlak wonen mag niet meer bedragen dan 18.600 m²;
- b. het gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor kantoren, bedrijven, horeca, creatieve functies, consumentverzorgende- en zakelijke dienstverlening mag niet meer dan 4.900 m² bvo bedragen;
- c. het gezamenlijke bruto vloeroppervlak maatschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5.500 m²;

12.2 Verbodsregels

12.2.1 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, prostitutie, prostitutiebedrijf, massagesalons, telefoneerinrichting of belhuis, smart-, grow-, seed-, head-, coffeeshops, internetcafés en geldwisselkantoren;
- c. short stay, extended stay, kamerverhuur, Bed & Breakfast;
- d. de opslag en/of verkoop van consumentenvuurwerk, professioneel vuurwerk of andere vergelijkbare ontplofbare goederen;
- e. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer-, vlieg- 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.
- f. het 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;

12.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 12.2.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, is het bevoegd gezag bevoegd:

- a. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van gebouwen voor nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale brutovloeroppervlakte van 30 m²;
- b. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
- c. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
- d. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels ten behoeve van bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie en bouwwerken voor de besparing van energie mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de bouwhoogte, gemeten vanaf de voet van het bouwwerk, mag maximaal 6 meter bedragen;
 - 2. de brutovloeroppervlakte mag maximaal 15 m² bedragen.
 - 3. de gevolgen voor omwonenden in verband met licht, geluid, zichthinder of andere te verwachten effecten worden onderzocht.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding - gas' zijn, naast de voor die gronden van toepassing zijnde basisbestemming en de dubbelbestemmingen – tevens aangewezen om de vestiging van functies ten behoeve van minder zelfredzame personen tegen te gaan.

14.2 Bouwregels

Op de in 14.1 bestemde gronden mag worden gebouwd overeenkomstig de aanwezige basisbestemming en de dubbelbestemming(-en).

14.3 Gebruiksregels

Nieuwe functies ten behoeve van minder zelfredzame personen zijn niet toegestaan op de gronden aangewezen als 'veiligheidszone – leiding - gas'.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging

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 bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging ' opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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 ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde 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.

16.2 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 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 gestelde 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Weespertrekvaart-Strook.

