

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 2 April 2025, NR. 029
DE RAADSGRIFFIER,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. van der...' with a large, stylized flourish at the end.

Cruquius deelgebied 7

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Gemengd	10
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Verkeer - 1	16
Artikel 6	Verkeer - 2	17
Artikel 7	Water	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 9	Algemene bouwregels	21
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 14	Overgangsrecht	27
Artikel 15	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 7' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1808BPSTD-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 bed & breakfast

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

1.7 bebouwing

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

1.8 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;

1.9 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;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag

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

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 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 Creatieve functies;

1.20 dakterrassen

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

1.21 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;

1.22 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;

1.23 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;

1.24 eerste bouwlaag

de eerste volledige bouwlaag op of boven peil, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.25 gebouw

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

1.26 geluidgevoelige gebouwen

- a. woningen: gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning planologisch is toegestaan;
- b. andere geluidsgevoelige gebouwen: verblijfsruimten van onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven, die planologisch zijn toegestaan.

1.27 geluidgevoelige ruimte

een woonruimte die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.28 geluidluwe zijde

de zijde van een woning waar het geluid de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt, al dan niet doordat een serre of loggia of andere geluidwerende voorziening aan de gevel is/wordt gerealiseerd waardoor de voorkeursgrenswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt;

1.29 grondwaterneutraal bouwen

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

1.30 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld door bevoegd gezag;

1.31 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;

1.32 horeca

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

1.33 huishouden

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

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 woonruimte 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 woonruimte en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.35 inrichting

inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;

1.36 internetcafé

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

1.37 kelder

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

1.38 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen zorgwoonruimten en in een zorgcomplex, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca, maar uitgezonderd ziekenhuizen;

1.39 nutsvoorziening

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

1.40 ondergeschikte detailhandel

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

1.41 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;

1.42 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 aan gemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;

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 hoogste

bestemmingsplan "Cruquius deelgebied 7" (vastgesteld)

- 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 speelvoorzieningen

speeltoestellen;

1.49 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 7' bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1808BPSTD-VG01;

1.50 verblijfsgebied

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

1.51 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;

1.52 voorkeursgrenswaarde

ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel;

1.53 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.54 woonruimte

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

1.55 zorgwoonruimte

een woonruimte 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. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, (en daarbij behorende gronden) ten behoeve van bewoning, inclusief aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- b. creatieve functies, zoals opgenomen in bijlage 1 'Creatieve functies';
- c. bedrijven met in acht name van het bepaalde in artikel 10.2;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. horeca van categorie I, III en IV;
- g. terrassen;
- h. verkeers- en verblijfsgebied;
- i. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Voorwaardelijke verplichting - geluid van bestaande inrichtingen

Voor het bouwen van gebouwen met woonruimten binnen een afstand van 50 meter van een bestaande inrichting gelden voor de gevels van de woonruimte de volgende bepalingen:

- a. het in gebruik nemen van woonruimten binnen een afstand van 50 meter van een bestaande inrichting is uitsluitend toegestaan wanneer woonruimten bij het bouwen zijn voorzien van een dove gevel indien de geluidbelasting vanwege de inrichting op de betreffende gevel hoger is dan de navolgende grenswaarden:
 - 1. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr, LT), zijnde:
 - 50 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur;
 - 45 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en;
 - 40 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur;
 - 2. de grenswaarden voor maximale geluidsniveau (LMax), zijnde:
 - 70 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur;
 - 65 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en;
 - 60 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het in gebruik nemen van woonruimten ook toegestaan indien woonruimten zijn voorzien van een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidbelasting op de betreffende gevel achter de vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel terugbrengt tot ten hoogste de onder a bedoelde grenswaarden.
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing wanneer voor de betreffende inrichting maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarin een hogere geluidbelasting op de gevel van

geluidgevoelige gebouwen wordt toegestaan, onder de voorwaarden dat:

1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de gevel wordt voldaan aan de geluidbelasting die in het maatwerk is vastgesteld en
2. 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.
- d. Woonruimten met een dove gevel moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' overbouwingen toegestaan vanaf de derde bouwlaag;
- e. kelders onder peil zijn niet toegestaan, met uitzondering van een kelder tot een maximale diepte van 8 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
- f. de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bevat de karakteristieke elementen van de villa die eerder in het plangebied aanwezig was. Dit betreft de elementen zoals opgenomen in Bijlage 3 Karakteristieke elementen De Villa;
- g. op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en 'specifieke vorm van gemengd - 2' bevindt een nooduitgang zich niet aan de zijde van het Amsterdam-Rijnkanaal.

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.

3.2.4 Nadere eisen

- a. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 meter of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.
- b. Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

3.2.5 Bouwverbod vanwege aanvaarrisico

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - zone aanvaarrisico' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting constructie

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw binnen 11,6 meter vanaf de rand van de oostelijke langskade van het Amsterdam Rijnkanaal wordt uitsluitend verleend als met een constructieonderzoek is aangetoond dat de constructieve veiligheid voldoende is bij mogelijke aanvaring van het gebouw. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- a. In het ontwerp is rekening gehouden met het wegvallen van de constructieve integriteit van de eerste twee bouwlagen (begane grond en 1e verdieping) over een lengte parallel aan de gevel van 6,0 meter;
- b. Indien het verlies van constructieve integriteit in deze zone kan leiden tot voortschrijdende instorting (progressief falen), dient het ontwerp van de draagconstructie van het gebouw te voorzien in een tweede draagweg om dit te voorkomen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Geluidsluwe zijde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 ten aanzien van de verplichting woningen te voorzien van tenminste één geluidsluwe zijde, mits:

- a. de realisatie van één geluidsluwe zijde aantoonbaar - mede vanwege stedenbouwkundige uitgangspunten - niet mogelijk is;
- b. het ontbreken van een geluidsluwe zijde wordt gecompenseerd, door bijv. een afsluitbaar balkon (koude serre), of een gezamenlijk (niet openbare) geluidsluwe buitenruimte (binnentuin).

3.3.2 Grondwaterneutraal bouwen

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
 1. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
 2. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan grondwaterneutraal gebouwd kan worden;
- b. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen;
- c. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in 6 sub a tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- d. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

3.3.3 Bouwen in zone aanvaarrisico

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod in artikel 3.2.5, mits is aangetoond geen onaanvaardbare gevolgen optreden als gevolg van een aanvaring van het gebouw met een schip.
- b. De gevolgen van een aanvaring met een schip zijn niet onaanvaardbaar wanneer aangetoond is dat:
 1. Uit onderzoek blijkt dat door het nemen van maatregelen in de vorm van aanvaarbeveiliging of maatregelen met vergelijkbaar effect er geen sprake zal zijn van directe aanvaring van het gebouw. En deze maatregelen voor in gebruik name van het gebouw worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, of
 2. De kans op bezwijken van het gebouw als gevolg van buitengewone belastingen door aanvaring lager is dan 10⁻⁵, en
 3. Advies is ingewonnen bij de vaarwegbeheerder.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

3.4.1 Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan;
- b. voor woonruimten geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 59.000 m²;
- 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;
- e. voor creatieve functies, bedrijven, horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies geldt een minimum bruto vloeroppervlak, binnen alle bouwvlakken van het plangebied gezamenlijk, van in totaal 1.300 m² en een maximum bruto vloeroppervlak van 4.400 m², waarvan horeca maximaal 500 m² bvo mag bedragen;
- f. van de niet-woonfuncties genoemd in 3.4.1 onder e dient tenminste 830 m² bvo op de begane grond gerealiseerd te worden, binnen alle bouwvlakken van het plangebied gezamenlijk;
- g. in aanvulling op e en f gelden de volgende minimale oppervlakten aan niet-woonfuncties per gebouw:

	minimaal aantal m2 bvo niet-woon-functies	minimaal aantal m2 bvo niet-woon-functies op de begane grond
ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1 ' (De Werkmeester)	0	0
ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2 ' (Houtsma)	830	830
ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3 ' (De Villa)	470	180
ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4 ' (Candido)	0	0

- h. aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woonruimte met een maximum van 60 m²;
- i. voor de aan huis verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 10.2.

3.4.2 Ondergeschikte functies

De volgende ondergeschikte functies zijn mogelijk binnen de functies, zoals genoemd in 3.1 sub b t/m f, met dien verstande dat:

- a. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte detailhandel per vestiging maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 50 m² bedraagt;
- b. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte horeca bedraagt per vestiging maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 20 m²;
- c. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte kantoren bedraagt per vestiging maximaal 40% van het netto vloeroppervlak.

3.4.3 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.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting windklimaat

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' mogen slechts in gebruik worden genomen indien de bomen ter verbetering van het windklimaat, zoals aangegeven in 6.4.2 zijn geplant en in stand worden gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 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 slechts 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 ten einde een woonruimte te gebruiken voor bed & breakfast. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de

daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.6.1 Sloopverbod

Het is verboden karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen zonder omgevingsvergunning voor het slopen.

3.6.2 Uitzondering

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

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

3.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, als een van de onderstaande criteria van toepassing is:

- a. het bevoegd gezag een omgevingsvergunning heeft verleend voor de bouw van een nieuw gebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. de bebouwing bouwtechnisch of anderszins niet behouden kan blijven;
- c. de architectonische en cultuurhistorische waarde niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de architectonische en cultuurhistorische waarden plaatsvindt.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water, waterstaatsdoeleinden, natuurlijke oevers en oeverbeschoeiingen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- g. objecten van beeldende kunst.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

4.2.1 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 - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. fietsparkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' tevens voor parkeerplaatsen;
- e. groen;
- f. water;

en de daarbij behorende:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. in- en uitritten;
- i. laad- en losvoorzieningen;
- j. afmeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Snede

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

- a. een hek langs het Amsterdam Rijnkanaal met een hoogte van maximaal 1.3 meter;
- b. fietsenrekken.

5.2.3 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 6 Verkeer - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. fiets- en voetpaden;
- b. fietsparkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' tevens voor parkeerplaatsen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor ondergrondse parkeervoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor de toegestane functies in artikel 3.1 (Gemengd);
- f. ter plaatse van de aanduiding 'terras' tevens voor horecaterrassen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'groen' tevens voor bomen ter verbetering van het windklimaat;
- h. groen;
- i. water;

en de daarbij behorende:

- j. nutsvoorzieningen;
- k. laad- en losvoorzieningen;
- l. in- en uitritten;
- m. speelvoorzieningen;
- n. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' in aansluiting op de bouwmogelijkheden binnen de aangrenzende bestemming 'Gemengd' overbouwingen toegestaan vanaf de derde bouwlaag;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' in aansluiting op de bouwmogelijkheden binnen de aangrenzende bestemming 'Gemengd' een luifel toegestaan op een hoogte van minimaal 3 m vanaf peil en met een diepte van maximaal 3,3 m;
- d. kelders onder peil zijn niet toegestaan, met uitzondering van een kelder tot een maximale diepte van 8 meter ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

6.2.2 Snede

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

- a. een hek langs het Amsterdam Rijnkanaal met een hoogte van maximaal 1.3 meter;
- b. fietsenrekken.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.2.4 Bouwverbod vanwege aanvaarrisico

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - zone aanvaarrisico' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Kelder

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 6.2.1 een kelder te bouwen of te vergroten ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'

mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

1. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
2. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan grondwaterneutraal gebouwd kan worden;
- b. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen;
- c. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in 6 sub a tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- d. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

6.3.2 *Bouwen in zone aanvaarsico*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod in artikel 6.2.4, mits is aangetoond geen onaanvaardbare gevolgen optreden als gevolg van een aanvaring van het gebouw met een schip.
- b. De gevolgen van een aanvaring met een schip zijn niet onaanvaardbaar wanneer aangetoond is dat:
 1. Uit onderzoek blijkt dat door het nemen van maatregelen in de vorm van aanvaarbeveiliging of maatregelen met vergelijkbaar effect er geen sprake zal zijn van directe aanvaring van het gebouw. En deze maatregelen voor in gebruik name van het gebouw worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, of
 2. De kans op bezwijken van het gebouw als gevolg van buitengewone belastingen door aanvaring lager is dan 10^{-5} en
 3. Advies is ingewonnen bij de vaarwegbeheerder.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

6.4.1 *Maximum terrasoppervlakte*

Ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn horecaterrassen toegestaan. Indien op de verbeelding de aanduiding 'maximum oppervlakte' is opgenomen, geldt deze oppervlakte als maximum.

6.4.2 *Bomen ter verbetering van het windklimaat*

Ter plaatse van de aanduiding 'groen' dienen bomen ter verbetering van het windklimaat te worden geplant, overeenkomstig figuur 2.3 van het geactualiseerde windhinderonderzoek, RMu/RMu/ /OA 15832-2-NO, dd. 7 januari 2022. De bomen dienen voldoende omvang te hebben om effectief te zijn voor verbetering van het windklimaat en dienen in stand te worden gehouden.

Artikel 7 Water

7.1 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.

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, geldt de volgende regel:

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen;
- b. voor steigers.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Toegestane overschrijdingen bestemmings- en bouwgrenzen

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 1,3 meter voor balkons gelegen aan de Cruquiusweg en maximaal 1,5 meter voor balkons aan 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), mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.
- e. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, galerijen, hijsinrichtingen en bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan de tweede bouwlaag, 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

9.2 Toegestane overschrijding bouwhoogten

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwhoogten te overschrijden ten behoeve van trappenhuisen, 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 gevel;

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verbodsregels

10.1.1 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.

10.2 Toegelaten bedrijven

10.2.1 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 Bedrijvenlijst - Functiemengingslijst 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 Bedrijvenlijst - Functiemengingslijst vallen onder de categorieën A en B.

10.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 10.2.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. niet in de Bedrijvenlijst - Functiemengingslijst voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A of B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. in de Bedrijvenlijst - Functiemengingslijst 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 Bedrijvenlijst - Functiemengingslijst 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.

10.2.3 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 Bedrijvenlijst - Functiemengingslijst bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Bedrijvenlijst - Functiemengingslijst opgenomen bedrijven en bedrijfssoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie;
- c. één of meer aanduidingen van bedrijven, zoals bedoeld in 10.2.1, 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone - industrie

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van industrie.

11.1.2 Voorwaarden

In afwijking van het bepaalde voor de ter plaatse voorkomende andere bestemmingen zijn geluidsgevoelige objecten binnen de 'geluidzone - industrie' uitsluitend toegestaan:

- a. indien voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.
- b. in afwijking van a zijn geluidsgevoelige objecten ook toegestaan indien:
 1. voldaan wordt aan een vastgestelde hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder, of;
 2. de gevels van het geluidsgevoelig object uitgevoerd worden als dove gevel.
- c. in aanvulling op b geldt dat indien het een woning betreft, de woning dient te beschikken over minimaal een geluidluwe zijde.

11.2 Vaarweg

11.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de belangen van de vaarweg.

11.2.2 Bouwregels

Op en onder de in 11.2.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de vaarweg en tevens mag ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd -1', 'specifieke bouwaanduiding -1', 'specifieke vorm van gemengd - 2', 'parkeergarage' en 'gemengd' ook worden gebouwd op basis van de aan de gronden gegeven onderliggende bestemming.

11.2.3 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 11.2.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken die zijn toegestaan op basis van de aan de gronden gegeven bestemming, mits:

1. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en vaardiepte niet belemmerd wordt;
2. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart niet belemmerd wordt;
3. het contact van de scheepvaart met bedienings- begeleidingsobjecten niet belemmerd wordt;
4. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten niet belemmerd wordt;
5. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg niet belemmerd wordt;
6. vooraf advies hierover wordt ingewonnen bij de beheerder.

Artikel 12 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, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- 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 bebouwingsgrenzen te overschrijden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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.

13.2 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 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 14.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1 met maximaal 10%

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 14.1 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.

14.4 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.

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 14.4, 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.

14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.4, 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.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 14.4 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 7'.