



Bestemmingsplan Weespertrekvaart Oost

Onherroepelijk

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1816BPGST-VG01

Datum print 3 September 2020

Planstatus onherroepelijk

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	19
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	21
Artikel 3 Bedrijf - 1	21
Artikel 4 Bedrijf - 2	23
Artikel 5 Gemengd	24
Artikel 6 Verkeer	26
Artikel 7 Water	27
Artikel 8 Gemengd - uit te werken	28
Artikel 9 Leiding - Gas	33
Artikel 10 Waarde - Archeologie - 1	35
Artikel 11 Waarde - Archeologie - 2	37
Artikel 12 Waarde - Archeologie - 3	39
Artikel 13 Waterstaat - Waterkering	41
Hoofdstuk 3 Algemene regels	42
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	42
Artikel 15 Algemene bouwregels	43
Artikel 16 Algemene gebruiksregels	45
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	46
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	47
Artikel 18 Overgangsrecht	47
Artikel 19 Slotregel	48

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Oost' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1816BPGST-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 ambacht

Het bedrijfsmatig, gehele of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en installeren van goederen.

1.8 ander geluidsgevoelig gebouw

Ander geluidsgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.9 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de vestiging van een antenne.

1.11 archeologisch monument

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 archeologisch onderzoek

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), zoals bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.13 archeologisch rapport

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

1.14 archeologische verwachting

Waarden waarvan de aanwezigheid in de bodem aannemelijk is of vermoed wordt

1.15 archeologische waarde

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

1.16 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn opgesteld.

1.17 baliefunctie

Een (onderdeel van een) kantooractiviteit, of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

1.18 bebouwing

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

1.19 bebouwingspercentage

Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden.

1.20 Bed and breakfast

Het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf verstrekt in een woning, waarbij maximaal 40% van de oppervlakte van de woning voor bedrijfsmatig nachtverblijf wordt gebruikt en de woning geschikt blijft voor het huisvesten van minimaal één huishouden.

1.21 bedrijf

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

1.22 bedrijfsvaartuig

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep, dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.

1.23 bedrijfswoning

Een woning die gezien ligging en functie bedoeld is voor de huisvesting van personen wier aanwezigheid gelet op de bestemming van een gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.24 beperkt kwetsbaar object

Object als bedoeld in artikel 1, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.25 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.28 bouwen

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

1.29 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.30 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.31 bouwperceel

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

1.32 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak

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

1.34 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.35 brutovloeroppervlakte (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc. met uitzondering van parkeergarages.

1.36 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.37 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.38 cultuurhistorische waarde

De fysieke overblijfselen van de historie, zowel bovengronds(gebouwde monumenten) als ondergronds (archeologie) als het cultuurlandschap met zijn historische landschapselementen als verbinding daartussen.

1.39 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.

1.40 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel in zaken van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van deze zaken een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven.

1.41 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.

1.42 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.

1.43 extensief dagrecreatief gebruik

Een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.44 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor de tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

1.45 gebouw

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

1.46 geliberaliseerde woning voor middenhuur

Huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.47 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.

1.48 geluidsluwe zijde

De zijde van een gebouw waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet mag overschrijden, dan wel waar een serre of loggia wordt gebouwd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.49 geluidwerende vlies

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 met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.50 gevellijn

Een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van de gebouwen aan de betreffende zijde moet worden opgericht.

1.51 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.

1.52 groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen voor de aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.53 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.

1.54 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.

1.55 horeca 1

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

1.56 horeca 2

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

1.57 horeca 3

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

1.58 horeca 4

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

1.59 horeca 5

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

1.60 horeca 6

extended stay

1.61 huis verbonden beroep of bedrijf

a. aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

b. aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hiermee wordt wel een bed & breakfast, maar geen detailhandel of horeca bedoeld;

1.62 industrie

het bedrijfsmatig industrieel vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.63 industrieterrein

Terrein waaraan een bestemming is gegeven die de mogelijkheid van vestiging van inrichtingen, behorende tot het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit aangewezen bij categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, insluit.

1.64 internetcafé

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig de gelegenheid bieden tot internetten (het raadplegen van websites, e-mailen en dergelijke).

1.65 Internetverkoop

Handel via internet waarbij geen sprake is van het ter plekke bezichtigen, ophalen en/of betalen van de gekochte waar door de kopende partij.

1.66 kamerverhuur

Het bedrijfsmatig aanbieden van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen.

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

1.67 kampeermiddelen

Een tent, tentwagen, kampeerauto of een caravan, danwel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.68 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

1.69 kelder

Een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag ten hoogste 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende peil/maaiveld is gelegen.

1.70 langzaamverkeersroute

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

1.71 ligplaats

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

1.72 logies

Het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning.

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

1.73 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.74 maatschappelijke dienstverlening

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

1.75 Minder zelfredzame personen

Personen die niet over het fysieke en/of verstandelijke vermogen beschikken om zichzelf in veiligheid te brengen in geval van een calamiteit. De volgende personen/groepen worden in ieder geval als minder zelfredzaam gedefinieerd:

- kinderen onder 12 jaar;
- zieken;
- bejaarden;
- gehandicapten.

1.76 nieuwe bebouwing

Het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter.

1.77 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, telefooncellen en zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.78 ondergronds gebouw

Gebouw gelegen onder peil/maaiveld.

1.79 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, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.80 opslag

Het bedrijfsmatig opslaan en verpakken en verhandelen van goederen *voor zover voortvloeiende uit het opslaan en verpakken van goederen*, niet zijnde detailhandel.

1.81 overbouwing / onderdoorgang

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar, binnen de bestemming een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.82 overig bouwwerk

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

1.83 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- 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

1.84 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Oost'.

1.85 plint/sokkel

Het onderste deel van een gebouw dat anders uitgevoerd is dan het bovendeel, van hetzelfde gebouw, dat bestaat uit maximaal twee bouwlagen;

1.86 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

Dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft.

1.87 prostitutie

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

1.88 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.89 schip

Elk vaartuig dat feitelijk wordt gebruikt of geschikt is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water. Onder schip wordt mede verstaan drijvende werktuigen, zoals kranen, baggermolens, pontons of materieel van soortgelijke aard.

1.90 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.

1.91 stedenbouwkundig plan Weespertrekvaart Oost

Het stedenbouwkundig plan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 19 december 2018 ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied Weespertrekvaart-Oost.

1.92 smartshop

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

1.93 sociale huurwoning

Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.94 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil/maaiveld is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,20 meter boven het peil/maaiveld is gelegen.

1.95 spoorwegvoorzieningen

Dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken behoeve van railvervoer.

1.96 staat van bedrijfsactiviteiten

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

1.97 standplaats

Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.98 telefooninrichting / 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.

1.99 transport

Het bedrijfsmatig vervoeren van goederen e/of personen.

1.100 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.101 verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.102 Volumineuze detailhandel

Winkelformules die vanwege de omvang en de aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra, wooninrichtingszaken, autobedrijven.

1.103 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.

1.104 voorkeursgrenswaarde

Ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.105 vrijwaringszone

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

1.106 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.

1.107 waterkering

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

1.108 waterpeil

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

1.109 waterstaatkundige werken

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

1.110 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.

1.111 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.112 wonen

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

1.113 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

1.114 woonschip

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet.

1.115 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.

1.116 zone externe veiligheid

Gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico tot de grens waarop de letaliteit van die personen 100% is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.8 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.

2.9 de hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

2.10 de bouwhoogte van een antenne-installatie

Tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager.

2.11 de hoogte van een woonschip

De afstand tussen de waterlijn en het hoogste punt van de woonboot, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven, uitsluitend voor zover de bedrijven vallen in milieucategorie 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein ;
- b. creatieve functies, als bedoeld in de bij deze regels behorende Bijlage Creatieve functies
- c. dienstwoningen;
- d. ondergeschikte horeca;

alsmede,

- e. een aannemersbedrijf in milieucategorie 3.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- f. een autoschadeherstelbedrijf in milieucategorie 3.2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2';
- g. diensten op het gebied van religie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- h. een sportschool, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportschool';

met de daarbij behorende:

- i. ondergeschikte kantoren;
- j. tuinen en erven;
- k. bijbehorende bouwwerken;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. (gebouwde) parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
- n. laad- en losvoorzieningen;
- o. fiets- en voetpaden;
- p. groen;
- q. water;
- r. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Specifieke gebruiksregels

Voor de in 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak per bouwvlak mag gebruikt worden voor ondergeschikte kantoren, zoals bedoeld in 3.1, onder i;
- b. voor de ondergeschikte horeca, zoals bedoeld in 3.1, onder d, geldt dat maximaal 20% van het netto-vloeroppervlak gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca van een categorie 1 of 4;
- c. per bedrijf mag maximaal één dienstwoning worden opgericht, mits voldaan wordt aan de normen van de Wet geluidhinder.

3.3.2 Strijdig gebruik

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 3.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein onder categorie 3.1 valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën 1 en 2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën 1 en 2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie;
- c. één of meerdere aanduidingen van bedrijven, zoals bedoeld in onder 3.1, geschrapt kunnen worden, zodat ter plaatse alleen nog een bedrijf is toegestaan dat valt onder categorie 1 t/m 2, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd.

Artikel 4 Bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
- d. laad- en losvoorzieningen;
- e. groen;
- f. water;
- g. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven, uitsluitende voor zover de bedrijven vallen in milieucategorie 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
- c. creatieve functies, als bedoeld in de bij deze regels behorende Bijlage Creatieve functies;
- d. dienstwoningen;
- e. ondergeschikte horeca;

alsmede,

- f. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' en 'specifieke vorm van gemengd - 2';

met de daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. bijbehorende bouwwerken;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- k. in- en uitritten;
- l. laad- en losvoorzieningen;
- m. fiets- en voetpaden;
- n. groen;
- o. water;
- p. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Specifieke gebruikregels

- a. voor de ondergeschikte horeca, zoals bedoeld in 5.1 onder e, geldt dat maximaal 20% van het netto-vloeroppervlak gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca van een categorie 1 of 4;

- b. per bedrijf mag maximaal één dienstwoning worden opgericht, mits voldaan wordt aan de normen van de Wet geluidhinder.
- c. voor wonen geldt dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemend - 1' maximaal 131 studentenwoningen zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van gemengd - 2' maximaal 33 appartementen zijn toegestaan;

5.3.2 *Strijdig gebruik*

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

5.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 5.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein onder categorie 3.1 valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorieën 1 en 2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën 1 en 2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.

5.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie;
- c. één of meerdere aanduidingen van bedrijven, zoals bedoeld in onder 5.1 geschrapt kunnen worden, zodat ter plaatse alleen nog een bedrijf is toegestaan dat valt onder categorie 1 t/m 2, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd.

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. fietspaden;
- e. voetpaden;
- f. parkeren;
- 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. straatmeublaar;
- o. ondergrondse afvalcontainers;
- p. ondergrondse infrastructuur;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. 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 12 meter;
 - 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 meter.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' is een woonschepenligplaats met bijbehorende toegangsvoorziening, short stay, een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf toegestaan.

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 Woonschepen

Voor het bouwen van woonschepen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal ligplaatsen voor woonschepen zoals aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen voor woonboten' mag niet worden overschreden;
- b. de hoogte van woonschepen bedraagt maximaal 3,5 m1, gemeten vanaf het waterpeil.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3,5 m1 bedraagt gemeten vanaf het waterpeil.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Woonschepen

Voor woonschepen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal ligplaatsen voor woonschepen zoals aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen voor woonboten' mag niet worden overschreden;
- b. voor aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven geldt dat maximaal 30% van het oppervlak van het woonschip met een maximum van 50 m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;

Artikel 8 Gemengd - uit te werken

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. horeca 3 en horeca 4;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke dienstverlening;
- e. wonen;
- f. groen;
- g. water;
- h. wegen, voetpaden, fietspaden en parkeren;

met de daarbij behorende:

- i. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. horecaterrassen;
- l. tuinen en erven;
- m. verkeersareaal;
- n. fietsparkeervoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. speelvoorzieningen;
- q. waterbouwkundige kunstwerken;
- r. bruggen;
- s. waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Uitwerkingsregels

Artikel 8.2 Uitwerkingsregels

Het bevoegd gezag werkt het plan, voor zover het de gronden betreft als bedoeld in lid 8.1 uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van de volgende regels:

- a. Bij de uitwerking van de bestemming dient in hoofdlijnen voldaan te worden aan de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals weergegeven in paragraaf 2.2, 4.1, 4.3 en 4.5 van het stedenbouwkundig plan Weespertrekvaart Oost.
- b. Het totale bruto vloeroppervlak van gebouwen binnen de gehele uit te werken bestemming mag na uitwerking niet groter zijn dan 51.100 m²;
- c. Het totale bruto vloeroppervlak van gebouwen en/of gebouwdelen ten behoeve van bedrijven, horeca, kantoren, maatschappelijke voorziening mag binnen de gehele uit te werken bestemming na uitwerking in totaal niet groter zijn dan 8.100 m² bvo, waarbij:
 - 1. het totale bruto-vloeroppervlak voor bedrijven en kantoren niet meer bedraagt dan 6.600 m²;
 - 2. het totale bruto-vloeroppervlak voor horeca niet meer bedraagt dan 1.000 m²;
 - 3. het totale bruto-vloeroppervlak voor maatschappelijke voorzieningen niet zijnde onderwijs of religie niet meer mag bedragen dan 500 m²;
- d. Het woningbouwprogramma in een uitwerkingsplan dient te voldoen aan 19 juli 2017 de Woonagenda 2025, zoals die is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2017 en aan het stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen, zoals vastgesteld op en op 20 december 2017, dan wel aan het woonbeleid zoals dat geldt op het moment van vaststelling van het uitwerkingsplan;

- e. Praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis is toegestaan waarbij geldt dat per woning maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m².
- f. Bij de uitwerking kunnen burgemeester en wethouders een afwijkingsbevoegdheid opnemen om in afwijking van het bepaalde onder c. sub 1 t/m 3 ook detailhandel toe te staan in gebouwen aan de H.J.E. Wenckebachweg, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:
 - 1. de totale bruto vloeroppervlakte aan detailhandel binnen de uit te werken bestemming bedraagt maximaal 500 m²;
 - 2. met de afwijkingsbevoegdheid kan uitsluitend de vestiging van detailhandel in eerste levensmiddelen mogelijk maken;
 - 3. de verkoopvloeroppervlakte van een detailhandelsvestiging bedraagt maximaal 300 m² per vestiging;
 - 4. binnen een 750 meter loopafstand van een vestiging van detailhandel in eerste levensmiddelen mag geen andere detailhandel in eerste levensmiddelen aanwezig zijn;
 - 5. als gevolg van de vestiging van detailhandel mag de totale bruto vloeroppervlakte van gebouwen en/of gebouwdelen ten behoeve van bedrijven, horeca, kantoren, maatschappelijke voorziening van 8.100 m² bvo niet worden overschreden;
- g. Voor het totale bruto vloeroppervlakte van gebouwen en/of gebouwdelen ten behoeve van wonen en ten behoeve van werken en voorzieningen (bedrijven, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen en na afwijking detailhandel) wordt ten aanzien van de verdeling van deze oppervlakten over de ontwikkelseenheden 6 tot en met 11 de volgende tabel in acht wordt genomen:

Bouwnummering ontwikkeleenheid Voor de ligging en begrenzing van de ontwikkeleenheden zie de afbeelding, die als Bijlage bij deze regels is opgenomen	Maximum BVO Wonen (m2)	Maximum BVO bedrijven, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (m2)
6	6.157	301
7	8.101	1.085
8	4.851	247
9	4.404	1.271
10 (totaal)	7.551	1.248
10A	2.603	695
10BC	1.026	553
10D	1.654	0
10EF	2.268	0
11 (totaal)	9.153	2.427
11AB	2.399	836
11C	2.371	1.237

11DEF	4.383	354
-------	-------	-----

- h. In afwijking van het bepaalde onder g. is het mogelijk om een groter bruto vloeroppervlak per ontwikkel eenheid te realiseren met een maximum van 4.200 m² voor alle ontwikkel eenheden tezamen:
1. ten behoeve van bedrijven, horeca, kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen indien als gevolg van de voorgestane ontwikkeling de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van bedrijven, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen wordt vergroot, en/of
 2. ten behoeve van wonen indien als gevolg van de voorgestane ontwikkeling een substantiële omvang aan gemeenschappelijk gebruik van daktuinen wordt gerealiseerd.
- i. Bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak worden verdiepte (kelder) en halfverdiepte (souterrain) gebouwde auto-, fiets- en scooterparkeervoorzieningen en bovengronds in de sokkel/plint gebouwde auto-, fiets- en scooterparkeervoorzieningen niet meegerekend.
- j. Ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geldt het volgende:
1. de hoogte van een plint/sokkel mag maximaal 8 meter bedragen, exclusief daktuinen en borstwering;
 2. de hoogte van bebouwing (inclusief plint/sokkel) mag maximaal 30 meter bedragen, gemeten vanaf peil, met dien verstande dat het aantal bouwlagen in bebouwing gelijk is aan het aantal bouwlagen, zoals die zijn weergegeven op de afbeelding die als Bijlage bij deze regels is gevoegd, waarbij per ontwikkel eenheid het toegestane aantal bouwlagen onderling uitwisselbaar zijn waarbij:
 - de ontwikkel eenheden 11AB, 11C, 11DEF worden aangemerkt als één ontwikkel eenheid;
 - de ontwikkel eenheden 10A, 10BC, 10D, 10 EF worden aangemerkt als één ontwikkel eenheid;
 - de toepassen van andere hoogten als weergegeven op hiervoor bedoelde afbeelding passend is in het stedenbouwkundig eindbeeld van het gebied, zoals beschreven in het Stedenbouwkundig plan, hierover dient advies te worden ingewonnen de Supervisor Overamstel;
- k. Ten aanzien van ondergronds bouwen geldt dat ondergrondse gebouwen uitsluitend zijn toegestaan als uit geohydrologisch onderzoek is gebleken dat deze ondergrondse gebouwen geen of een aanvaardbaar beperkt effect heeft op de grondwaterstanden en –stromingen. Ondergronds bouwen is niet toegestaan onder de ontwikkelheden 6 en 7 zoals opgenomen in Bijlage 5 bij de regels.
- l. Ten aanzien van bedrijven geldt:
1. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie A van de bij deze regels horende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
 2. In geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen, zijn tevens bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie B;
 3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 1. en 2. voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de benoemd categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.
- m. In verband met externe veiligheid geldt:
1. Objecten voor functies voor minder zelfredzame personen, waaronder niet wordt verstaan objecten zoals woningen, winkels, kantoren waar deze groepen aanwezig kunnen zijn, zijn uitsluitend toegestaan voor zover niet gelegen binnen 80 meter van hoge druk aardgas transportleidingen;
 2. Nieuw op te richten gebouwen binnen 80 meter van hoge druk aardgas transportleidingen dienen in ieder geval over vluchtmogelijkheden te beschikken die van de hogedruk aardgasleiding af liggen;
- n. Het bevoegd gezag verleent slechts medewerking aan een uitwerking van het plan als 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. Daarbij gelden de volgende regels:
1. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van

voertuigen en (brom)fietsen, met dien verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort;

2. 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:
 - 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;
 - 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;
3. het bevoegd gezag past de Nota parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter toe zoals deze geldt op het moment van vaststellen van het uitwerkingsplan.
- o. Het bevoegd gezag verleent slechts medewerking aan een uitwerking van het plan, mits voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting voor het aantonen van de uitvoerbaarheid, waarmee in elk geval wordt aangetoond dat:
 1. de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik;
 2. archeologische waarden niet onevenredig worden verstoord;
 3. omliggende bedrijven niet onevenredig worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;
 4. als gevolg van omliggende bedrijven (waaronder de nabijgelegen metro-opstelplaats) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 5. woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschikken over ten minste één geluidluwe zijde;
 6. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord als gevolg van toename van het verhard oppervlak en/of ondergronds bouwen;
 7. het groepsrisico externe veiligheid aanvaardbaar is;
 8. het uitwerkingsplan financieel uitvoerbaar is.

8.3 Bouwregels

8.3.1 Voorlopig bouwverbod

Op en onder in de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens een in zodanig plan gestelde eisen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Gedeeltelijk vernieuwen of veranderen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde i in 8.3.1 ten behoeve van het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bestaande bouwwerken, mits de omvang van deze bouwwerken niet wordt vergroot en het bestaande gebruik niet verandert .

8.4.2 Vooruitlopen op inwerkingtreding uitwerkingsplan

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.3.1 en kan worden toegestaan dat, voordat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen, op deze gronden uitsluitend wordt gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede de afmetingen en plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 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;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 13;
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10, artikel 11 of artikel 12.

9.2 Bouwregels

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in 9.2 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.

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

9.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van ter plaatse van de in lid 9.1 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 ontgroning 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;

9.4.2 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.

9.4.3 Omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 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 9.4.1 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.

9.5 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 10 Waarde - Archeologie - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' 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;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 13;
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10, artikel 11 of artikel 12.

10.2 Bouwregels

Voor zover met betrekking tot de in 10.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring wordt bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo, tevens een onderzoek overgelegd.

- a. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op:
 1. een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² of een kleinere diepte 0,50 meter onder maaiveld;
 2. bouwwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- b. Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad, wordt de in lid 3 genoemde vergunning geweigerd.
- c. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;de verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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

- a. Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden uit te voeren
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 2,00 meter, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. Het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen of verbreden van wateren;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;

6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 1. een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² of een kleinere diepte 2,00 meter onder maaiveld;
 2. bouwwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
 3. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de aanvrager van een aanlegvergunning een archeologisch rapport overlegt.
- d. Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat door de werken of werkzaamheden het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad, wordt de in onder a genoemde vergunning geweigerd.
- e. Aan de in onder a genoemde vergunning kunnen onder meer de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders / Dagelijks Bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

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

Artikel 11 Waarde - Archeologie - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' 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;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 13;
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10, artikel 11 of artikel 12.

11.2 Bouwregels

Voor zover met betrekking tot de in 11.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring wordt bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo, tevens een onderzoek overgelegd.

- a. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op:
 1. een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² of een kleinere diepte 2 meter onder maaiveld;;
 2. bouwwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- b. Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad, wordt de in lid 3 genoemde vergunning geweigerd.
- c. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden; de verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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

- a. Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden uit te voeren
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 2,00 meter, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. Het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen of verbreden van wateren;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;

6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 1. een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² of een kleinere diepte 1,00 meter onder maaiveld;
 2. bouwwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
 3. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de aanvrager van een aanlegvergunning een archeologisch rapport overlegt.
- d. Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat door de werken of werkzaamheden het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad, wordt de in onder a genoemde vergunning geweigerd.
- e. Aan de in onder a genoemde vergunning kunnen onder meer de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders / Dagelijks Bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

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

Artikel 12 Waarde - Archeologie - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' 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;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 13;
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10, artikel 11 of artikel 12.

12.2 Bouwregels

Voor zover met betrekking tot de in 12.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring wordt bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo, tevens een onderzoek overgelegd.

- a. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op:
 1. op een gebied van de waterbodem met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m²;
 2. bouwwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- b. Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad, wordt de in lid 3 genoemde vergunning geweigerd.
- c. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;de verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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

- a. Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden uit te voeren
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 1,00 meter, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. Het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen of verbreden van wateren;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² of een kleinere diepte 1,00 meter onder maaiveld;
 - 2. bouwwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
 - 3. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de aanvrager van een aanlegvergunning een archeologisch rapport overlegt.
- d. Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat door de werken of werkzaamheden het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad, wordt de in onder a genoemde vergunning geweigerd.
- e. Aan de in onder a genoemde vergunning kunnen onder meer de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders / Dagelijks Bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

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

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 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;
 - 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 13;
 - 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10, artikel 11 of artikel 12.

13.2 Bouwregels

Het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen is, voor zover voor dat bouwen een vergunning krachtens de keur van het Waterschap is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in artikel 18.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een vergunning krachtens de keur van het Waterschap is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

15.1 Parkeren

Voor parkeren binnen de bestemmingen “Bedrijf -1”, “Bedrijf-2” en “Gemengd”, “Water” gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van gebouw slechts wordt 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.

15.2 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, stoeptreden, 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 welke niet zijn gelegen aan de voorgevelrooilijn, 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 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 voorgevelrooilijn, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt en niet lager dan gelegen is dan 8 meter vanaf peil.

15.3 Ondergronds bouwen

15.3.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. nieuwe ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan binnen de bestemmingen "Bedrijf -1", "Bedrijf-2", "Gemengd", "Verkeer" en "Water";
- b. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 m¹, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken wel toegestaan.

15.3.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 15.3.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. gebouwd wordt binnen het bouwvlak;
- b. de technische haalbaarheid is aangetoond;
- c. het gebruik ten dienste is van de functie van het erboven gesitueerde hoofdgebouw;
- d. aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- e. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 17 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 mag maximaal 4 meter bedragen;
 2. de brutovloeroppervlakte mag maximaal 15 m² bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 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.

18.2 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 19 Slotregel

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

De volledige naam is de aanhaaltitel.