



Uitwerkingsplan Weespertrekvaart Oost, 1e Uitwerking

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1911BPGST-OW01

Datum print 5 Februari 2021

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Gemengd - 1	16
Artikel 4 Verkeer	23
Artikel 5 Water -1	24
Artikel 6 Leiding - Gas	25
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2	27
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering	29
Hoofdstuk 3 Algemene regels	30
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 11 Algemene bouwregels	32
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	33
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	35
Artikel 14 Overgangsrecht	35
Artikel 15 Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het uitwerkingsplan 'Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1911BPGST-OW01 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 ambacht

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

1.7 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.

1.8 archeologische waarde

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

1.9 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.

1.10 bebouwing

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

1.11 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.

1.12 bedrijf

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

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.24 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.25 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.

1.26 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.

1.27 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.

1.28 gebouw

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

1.29 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.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 halfverdiept

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het laagst gelegen deel van het aan het bestemmingsvlak grenzende afgewerkte maaiveld is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven dat punt van het maaiveld is gelegen.

1.34 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.

1.35 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.

1.36 horeca 1

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

1.37 horeca 2

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

1.38 horeca 3

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

1.39 horeca 4

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

1.40 horeca 5

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

1.41 horeca 6

extended stay

1.42 huishouden

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

1.43 industrie

het bedrijfsmatig industrieel vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.44 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).

1.45 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.

1.46 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 onder kamerverhuur.

1.47 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.

1.48 ligplaats

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

1.49 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.50 maatschappelijke dienstverlening

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

1.51 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.

1.52 onverhard oppervlak

Oppervlak met een doorlatend vermogen van meer dan 90 liter per seconde per hectare.

1.53 onzelfstandige woonruimte

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

1.54 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.

1.55 opslag

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

1.56 overig bouwwerk

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

1.57 parkeergarage

gebouwde (verdiept, halfverdiept en in de plint/sokkel) auto-, fiets- en scooterparkeervoorzieningen.

1.58 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

1.59 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking'.

1.60 plint/sokkel

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

1.61 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

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

1.62 prostitutie

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

1.63 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.64 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.

1.65 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.

1.66 smartshop

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

1.67 staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging

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

1.68 transport

Het bedrijfsmatig vervoeren van goederen en/of personen.

1.69 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.70 verkoopvloeroppervlak

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

1.71 verdiept

Een bijzondere bouwlaag gelegen onder het laagst gelegen deel van het aan het bestemmingsvlak grenzende afgewerkte maaiveld.

1.72 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.

1.73 voorkeursgrenswaarde

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

1.74 waterkering

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

1.75 waterpeil

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

1.76 waterstaatkundige werken

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

1.77 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 zijkanen, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen.

1.78 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.79 woonruimte

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

1.80 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het laagst gelegen deel van het aan het bestemmingsvlak grenzende afgewerkte maaiveld tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het laagst gelegen deel van het aan het bestemmingsvlak grenzende afgewerkte maaiveld tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het laagst gelegen deel van het aan het bestemmingsvlak grenzende afgewerkte maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, (en daarbij behorende gronden en opstallen) ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. bedrijven;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde onderwijs of religie;
- e. horeca 3 en horeca 4, uitsluitend in de plint/sokkel ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 9', 'specifieke vorm van gemengd - 10' en 'specifieke vorm van gemengd - 11';

met de daarbij behorende:

- f. parkeergarages, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. verkeersareaal;
- j. fiets- en scooter parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen.

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 en met inachtneming van de volgende regels:

3.2.2 Bouwregels algemeen

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De gevels van de plint/sokkel dienen op de bestemmingsgrens te worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2.3. De gevels van de opbouwen dienen voor zover grenzend aan de straatzijde op de bestemmingsgrens te worden gebouwd dan wel op de grens van het maatvoeringsvlak voor bouwen indien deze terugligt ten opzichte van de bestemmingsgrens;
- c. De maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- d. Het maximaal aantal bouwlagen bovenop de plint/sokkel mag niet meer bedragen dan het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
- e. De gebouwen worden uitgevoerd met een plint/sokkel met inachtneming van het volgende;
 - 1. de plint/sokkel heeft een hoogte van 8 meter;
 - 2. de plint/sokkel bestaat uit maximaal twee bouwlagen;
 - 3. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag in de plint/sokkel bedraagt minimaal 4 meter;
 - 4. aan de zijde van de bestemmingsgrens is de plint/sokkel aaneengesloten, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2.4 sub a.
- f. De diepte van de plint/sokkel is minimaal 7,5 meter gemeten vanaf de bestemmingsgrens;
- g. Verdiept en half verdiept bouwen is uitsluitend mogelijk ten behoeve van parkeergarages.

3.2.3 *Specifieke bouwaanduidingen plint/sokkel*

- a. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 4', 'specifieke bouwaanduiding - 5' en 'specifieke bouwaanduiding - 6' dient de gevel van de plint/sokkel over een lengte van minimaal 14 meter, al dan niet aaneengesloten, minimaal 1,2 meter en maximaal 7,5 meter terug te liggen ten opzichte van, en gemeten vanaf de bestemmingsgrens.

3.2.4 *Specifieke bouwaanduidingen ontwikkeling 9*

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een doorgang voor voetgangers mogelijk met een maximale breedte van 6 meter;
- b. Het oprichten van bebouwing ter plaatse van de voor 'specifieke vorm van gemengd - 4' aangewezen gronden is alleen toegestaan als binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' minimaal 1.500 m² wordt uitgevoerd als onverhard oppervlak. Het minimum aan onverhard oppervlak dient in stand te worden gehouden binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3'. Het onverhard oppervlak dient niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.2.5 *Bouwregels met betrekking tot geluidhinder*

- a. Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd indien zij een geluidsluwe zijde hebben.

3.2.6 *Bouwregels met betrekking tot woningcategorieën*

Van het totaal aantal te bouwen woonruimten dient:

- a. 40% te worden gebouwd als sociale huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- b. 40% te worden gebouwd als geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1 onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

3.2.7 *Bouwregels met betrekking tot parkeergarages*

- a. parkeergarage mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. Half verdiepte parkeergarages en parkeergarages in de plint/sokkel moeten minimaal 7,5 meter terug uit de bestemmingsgrens gerealiseerd worden, met uitzondering van de entree, eventuele oprit en bijbehorende bouwwerken en voorzieningen;
- c. Het bepaalde onder sub b. is niet van toepassing voor fiets- en scooterparkeren in gemeenschappelijke fietsenbergingen;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - 1' is verdiept of halfverdiept bouwen niet toegestaan;
- e. De in- en uitritten van parkeergarages dienen te worden gebouwd binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

3.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan aan bouwplannen die leiden tot ondergronds bouwen bij omgevingsvergunning, ter voorkoming van overmatige grondwateroverlast, nadere eisen stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kunnen Burgemeester en wethouders van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een geohydrologisch onderzoek aan hen te overleggen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Terugliggende bebouwing in de plint/sokkel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub b voor het bouwen van een plint/sokkel die terugligt ten opzichte van de bestemmingsgrens, onder andere voor een buitenruimte, een geveltuin, een trap naar het dak van de sokkel, ter verbijzondering van entreepartijen, voor variatie en gewenste geleding in de plint/sokkel of ter verbijzondering van een hoek, mits:

- a. de terugliggende bebouwing maximaal 50% van de breedte van de gevel bedraagt. Het percentage wordt bepaald door meting langs de footprint van de plint/sokkel per aanvraag;
- b. de terugliggende bebouwing maximaal 7,5 meter terug ligt van de bestemmingsgrens;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige opzet van het plan.

3.4.2 Terugliggende bebouwing boven de plint/sokkel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub b voor het bouwen van een opbouw die terugligt ten opzichte van de bestemmingsgrens dan wel het maatvoeringsvlak voor bouwen als deze verder terugligt, onder andere voor balkons, erkers en loggia's en voor variatie en gewenste geleding in de opbouwen, mits:

- a. de terugliggende bebouwing niet gesitueerd is op een hoek van het bestemmingsvlak, met uitzondering van de hoeken aan de insteekhaven;
- b. de terugliggende bebouwing maximaal 10 meter terug ligt van de bestemmingsgrens;
- c. het integraal onderdeel vormt van het gevelbeeld;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige opzet van het plan.

3.4.3 Geluidluwe zijde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 één en ander overeenkomstig het gemeentelijk geluidbeleid (thans: Amsterdams geluidbeleid 2016 - Hogere waarde Wet geluidhinder, geactualiseerd d.d. 5 maart 2019) zoals dat geldt ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning.

3.4.4 Parkeergarages

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.7 sub b en half verdiepte parkeergarages en parkeergarages in de plint/sokkel toestaan op een kortere afstand dan 7,5 meter uit de bestemmingsgrens over een breedte van maximaal 14 meter, mits:
 1. gebruik wordt gemaakt van een parkeermachine (mechanisme waarbij voertuigen via mechanische gerobotiseerde apparatuur gestapeld of (half)verdiept gestald worden); en
 2. het geen onevenredige afbreuk doet aan de stedenbouwkundige opzet van het plan.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.7 sub e, mits een andere locatie van de in-/uitrit:
 1. geen gevaar oplevert voor het verkeer op de weg;
 2. niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 3. geen afbreuk doet aan de inrichting van de openbare ruimte.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Voor de in 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het maximale bruto vloeroppervlakte voor de functies genoemd onder artikel 3.1 sub a tot en met e

- gezamenlijk bedraagt 51.100 m²;
- b. het maximale bruto vloeroppervlakte voor bedrijven, kantoren, horeca en maatschappelijke dienstverlening bedraagt 8.100 m², waarvan:
 - 1. het maximale bruto vloeroppervlakte voor bedrijven en kantoren 6.600 m² bedraagt;
 - 2. het maximale bruto vloeroppervlakte voor horeca 1.000 m² bedraagt;
 - 3. het maximale bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde onderwijs of religie, 500 m² bedraagt;
 - c. detailhandel is niet toegestaan.

3.5.2 *Wonen*

Voor de in 3.1 genoemde gronden gelden ten aanzien van wonen de volgende gebruiksregels:

- a. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat:
 - 1. per woonruimte maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m²;
 - 2. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- b. gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan in de eerste bouwlaag van de plint/sokkel, met uitzondering van ondersteunende voorzieningen ten behoeve van de boven gelegen woonruimten, zoals toegangen, trappenhuizen en bergingen;
- d. het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf in een woonruimte is niet toegestaan.

3.5.3 *Niet-wonen*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 12' zijn bedrijven, kantoren en maatschappelijke dienstverlening niet toegestaan.

3.5.4 *Bedrijven*

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

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan:
 - 1. voor zover deze vallen onder categorie A van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging'; en
 - 2. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen, activiteiten die vallen onder categorie B in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging';
- b. bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de plint/sokkel;
- c. bij bedrijven dient de bij het bedrijf behorende kantoorruimte ondergeschikt te zijn, ten hoogste 30% van het bruto vloeroppervlakte kan gebruikt worden voor de kantoorruimte van het bedrijf;

3.5.5 *Specifieke vorm van gemengd - 1*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' gelden de volgende gebruiksregels:

- a. wonen is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 6.157 m²;
- b. bedrijven, kantoren en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 301 m².

3.5.6 *Specifieke vorm van gemengd - 2*

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - 2' gelden de volgende gebruiksregels:

- a. wonen is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 8.101 m²;
- b. bedrijven, kantoren, en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan tot een gezamenlijke

maximale bruto vloeroppervlakte voor bedraagt 1.085 m²;

- c. minimaal 250 m² bruto vloeroppervlakte in de plint/sokkel aan de H.J.E. Wenckebachweg moet benut worden voor bedrijven.

3.5.7 Specifieke vorm van gemengd - 3

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - 3' gelden de volgende gebruiksregels:

- a. wonen is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 4.851 m²;
- b. bedrijven, kantoren, en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 247 m²;

3.5.8 Specifieke vorm van gemengd - 4

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - 4' gelden de volgende gebruiksregels:

- a. wonen is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 4.404 m²;
- b. bedrijven, kantoren, en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 1.271 m²;
- c. minimaal 600 m² bruto vloeroppervlakte in de plint/sokkel aan de H.J.E. Wenckebachweg moet benut worden voor bedrijven;
- d. parkeren op onverhard oppervlak is niet toegestaan.

3.5.9 Specifieke vorm van gemengd - 5

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - 5' gelden de volgende gebruiksregels:

- a. wonen is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 2.603 m²;
- b. bedrijven, kantoren, en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 695 m².

3.5.10 Specifieke vorm van gemengd - 6

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - 6' gelden de volgende gebruiksregels:

- a. wonen is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 1.026 m²;
- b. bedrijven, kantoren, en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 553 m².

3.5.11 Specifieke vorm van gemengd - 7

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - 7' gelden de volgende gebruiksregels:

- a. wonen is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 1.654 m²;
- b. bedrijven, kantoren, en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 0 m².

3.5.12 Specifieke vorm van gemengd - 8

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - 8' gelden de volgende gebruiksregels:

- a. wonen is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 2.268 m²;
- b. bedrijven, kantoren, en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 0 m².

3.5.13 Specifieke vorm van gemengd - 9

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - 9' gelden de volgende gebruiksregels:

- a. wonen is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 2.399 m²;
- b. bedrijven, kantoren, maatschappelijke dienstverlening en horeca zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 836 m²;
- c. parkeren in de plint/sokkel is niet toegestaan.

3.5.14 Specifieke vorm van gemengd - 10

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - 10' gelden de volgende gebruiksregels:

- a. wonen is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 2.371 m²;
- b. bedrijven, kantoren, maatschappelijke dienstverlening en horeca is toegestaan tot een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 1.237 m²;
- c. parkeren in de plint/sokkel is niet toegestaan.

3.5.15 Specifieke vorm van gemengd - 11

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - 11' gelden de volgende gebruiksregels:

- a. wonen is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 4.383 m²;
- b. bedrijven, kantoren, maatschappelijke dienstverlening en horeca zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 354 m²;
- c. parkeren in de plint/sokkel is niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Wonen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in 3.5.2 onder b. 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;

3.6.2 Bedrijvenscategorieën

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.4 sub a voor 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 benoemde categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaken.

3.6.3 Programma

- a. Het bevoegd gezag kan, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.5 tot en met 3.5.15 om een groter bruto vloeroppervlakte te realiseren met een gezamenlijke maximum van 4.200 m²:
 - 1. ten behoeve van bedrijven, kantoren en maatschappelijke dienstverlening en/of horeca; en/of
 - 2. ten behoeve van wonen indien als het gevolg van de voorgestane ontwikkeling een substantiële omvang aan gemeenschappelijk gebruik van daktuinen wordt gerealiseerd.

De maximale bruto vloeroppervlakten als genoemd in artikel 3.5.1 mogen daarbij niet worden overschreden.

- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 3.5.1 sub c ten behoeve van detailhandel in eerste levensmiddelen tot een maximum van totaal 500 m² bruto

vloeroppervlakte, onder de volgende voorwaarden:

1. de vestiging wordt gevestigd aan de H.J.E. Wenckebachweg;
2. de verkoopvloeroppervlakte bedraagt maximaal 300 m² per vestiging;
3. binnen een loopafstand van 750 meter mag geen andere detailhandel in eerste levensmiddelen aanwezig zijn;
4. als gevolg van de vestiging van detailhandel in eerste levensmiddelen mag de totale bruto vloeroppervlakte van deze vestiging en bedrijven, kantoren, maatschappelijke dienstverlening en horeca tezamen niet meer bedragen dan het bruto vloeroppervlakte als bedoeld in 3.5.1 sub b (8.100 m²).

Artikel 4 Verkeer

4.1 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.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met inachtneming van de volgende regels:

- 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 5 Water -1

5.1 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. steiger, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Ter plaatse van de aanduiding 'steiger' is een steiger toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik ten behoeve van een ligplaats is niet toegestaan.

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 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 6;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8;
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 7.

6.2 Bouwregels

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in 6.2 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.

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

6.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van ter plaatse van de in lid 6.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

6.4.2 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.

6.4.3 Omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 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 6.4.1 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.

6.5 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 7 Waarde - Archeologie - 2

7.1 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 6;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8;
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 7.

7.2 Bouwregels

Voor zover met betrekking tot de in 7.1 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 onder a 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.

7.3 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.

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

- a. Op en onder de in lid 7.1 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 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.

7.5 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 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 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 6;
 - 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8;
 - 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 7.

8.2 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.

8.3 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 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Veiligheidszone - leiding gas

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding gas' zijn functies ten behoeve van minder zelfredzame personen niet toegestaan, met uitzondering van objecten zoals woningen, winkels, kantoren waar deze groepen ook aanwezig kunnen zijn.
- b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken indien maatregelen worden uitgevoerd om de effecten als gevolg van een incident met de gasleiding terug te dringen, de externe veiligheidsrisico's aanvaardbaar worden geacht.
- c. Gebouwen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - leiding gas' dienen te zijn voorzien van vluchtmogelijkheden die van de hoge druk aardgasleiding af liggen.

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Parkeren

Voor parkeren binnen de bestemming "Gemengd 1" gelden de volgende regels:

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

11.2 Toegestane overschrijdingen

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

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, technische installaties en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. gevelaccenten en kroonlijsten, overstekende daken, balkons 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 gelegen is dan 8 meter vanaf peil;
- g. balkons, erkers, loggia's en dergelijke delen van gebouwen niet grenzend aan een straat, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 meter.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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, prostitutie, prostitutiebedrijf, massagesalons, 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.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

- a. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van gebouwen voor nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale brutovloeroppervlakte van 30 m²;
- b. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
- c. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
- d. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels ten behoeve van bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie en bouwwerken voor de besparing van energie mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
 2. de brutovloeroppervlakte mag maximaal 15 m² bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking.

De volledige naam is de aanhaaltitel.