

Overhoeks 2016

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Bedrijf - 1	8
Artikel 4	Bedrijf - 2	9
Artikel 5	Gemengd - 1	10
Artikel 6	Gemengd - 2	13
Artikel 7	Gemengd - 3	15
Artikel 8	Gemengd - 4	17
Artikel 9	Groen - 1	18
Artikel 10	Groen - 2	19
Artikel 11	Groen - 3	20
Artikel 12	Maatschappelijk	21
Artikel 13	Tuin	22
Artikel 14	Verkeer - 1	23
Artikel 15	Verkeer - 2	24
Artikel 16	Water - 1	25
Artikel 17	Water - 2	26
Artikel 18	Waarde - archeologie 1	27
Artikel 19	Waarde - archeologie 2	29
Artikel 20	Waarde - archeologie 3	31
Artikel 21	Waarde - cultuurhistorie	33
Artikel 22	Waterstaat - waterkering	34
Hoofdstuk 3	Algemene regels	35
Artikel 23	Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 24	Algemene bouwregels	36
Artikel 25	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 26	Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels	39
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	40
Artikel 28	Overgangsrecht	40
Artikel 29	Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Overhoeks 2016 met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1501BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 automatenhal

Iedere besloten ruimte waarin meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van art. 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.

1.4 bebouwing

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

1.5 belwinkel / telefooneerinrichting

Een gelegenheid, waarin de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken en het verzenden van faxen.

1.6 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.7 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 bijzondere bouwlaag

(Parkeer)kelders, (parkeer)souterrains, kappen en dakopbouwen.

1.9 bouwen

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

1.10 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.11 bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuisen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen.

1.12 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

1.13 bouwvlak

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

1.14 bouwwerk

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

1.15 dove gevel

Een bouwkundige constructie waarin,

- a. geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.16 gebouw

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

1.17 geluidluwe zijde

De zijde van een woning 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.

1.18 horeca I

Fastfood, waaronder o.a. automatieken, snackbars en fastfood-restaurants worden begrepen.

1.19 horeca II

Nachtzaken, waaronder o.a. dancings, discotheken en sociëteiten worden begrepen.

1.20 horeca III

Café's, waaronder o.a. ook bars en eetcafé's worden begrepen.

1.21 horeca IV

Restaurants, waaronder o.a. ook koffiehuisen en lunchrooms worden begrepen.

1.22 horeca V

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

1.23 horeca VI

Extended stay: Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste één week tot maximaal één jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben.

1.24 kantoor met baliefunctie

Een kantoor waarvan ten minste 50 procent van het netto-kantoorvloeroppervlak van de vestiging wordt gebruikt voor de baliefunctie.

1.25 kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal op gelijke hoogte is gelegen als het gemiddelde aangrenzende straatpeil dan wel het gemiddelde aangrenzende waterpeil.

1.26 kwetsbare objecten

Kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

1.27 maatschappelijke voorzieningen

Welzijns-, (para)medische, religieuze, onderwijs-, overheids- en sociaal-culturele voorzieningen.

1.28 ondergeschikte horeca

Verkoop van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse in een inrichting die niet als hoofddoel horeca heeft, waarbij maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak van de inrichting voor ondersteunende horeca gebruikt mag worden, in geval van detailhandel is dit maximaal 50%.

1.29 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.30 seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard; hieronder worden mede begrepen:

- a. seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- b. sekstheater: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin voorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- c. seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows (peepshows) van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- d. sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke ver- of gebruiker.

1.31 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven het gemiddelde aangrenzende straatpeil dan wel het gemiddelde aangrenzende waterpeil is gelegen.

1.32 woonschip

Een vaartuig, hoe ook genaamd en van welke aard ook, uitsluitend of hoofdzakelijk gebezigd als of bestemd tot woon- en nachtverblijf van één of meer personen, dat herkenbaar is als een van origine varend schip dat zelfstandig kan of kon worden voortbewogen door wind- of motorkracht.

1.33 woonark

Een vaartuig, hoe ook genaamd en van welke aard ook, uitsluitend of hoofdzakelijk gebezigd als of bestemd tot woon- en nachtverblijf van één of meer personen, dat niet is aan te merken als woonschip.

1.34 woonboot

een woonschip of woonark

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 begrenzing

De begrenzing van de onderscheidene bestemmingen, voor zover niet op de verbeelding in maten vastgelegd, wordt vastgesteld door middel van meting op de verbeelding met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

De bouwhoogte van bouwwerken wordt gemeten in meters ten opzichte van het aangrenzend maaiveld tot aan het hoogste punt van het betrokken bouwwerk, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.

2.3 brutogrondoppervlak en brutovloeroppervlak

Het brutogrondoppervlak en het brutovloeroppervlak worden gemeten als het product van de afstand tussen de verticale gevelvlakken en de afstand hart op hart van de scheidende bouwmuren (voor brutovloeroppervlak per bouwlaag gemeten), exclusief kelders, balkons, erkers, loggia's en galerijen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven, inclusief buitenopstellingen en installaties;
- b. kantoren;
- c. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. voor gebouwen geldt een maximum bruto vloeroppervlak van in totaal 100.000 m²;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte" staat aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt voor een bebouwingsoppervlak van maximaal 50 m² een maximum bouwhoogte van 45 meter voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde als bedoeld in lid 3.2.3 gezamenlijk.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte installaties, buitenopstellingen en lichtmasten: 25 meter;
- b. maximum bouwhoogte hekwerken: 4 meter;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 10 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor een bebouwingsoppervlak van maximaal 50 m² een maximum bouwhoogte van 45 meter voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en gebouwen als bedoeld in lid 3.2.2 gezamenlijk.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen buiten bouwvlakken

Het bevoegd gezag is bevoegd om af te wijken van het bepaalde in lid 3.2.2 teneinde ook gebouwen buiten de bouwvlakken toe te staan tot de bouwhoogte die met de aanduiding "maximum bouwhoogte" staat aangeduid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voor kantoren geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 40% van de totale bruto vloeroppervlak van de gebouwen binnen het bestemmingsvlak;
- b. voor bedrijven geldt dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de van deze regels deel uitmakende Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen vallen onder milieuhindercategorie 1, 2 of 3.
- c. voor gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen geldt een totaal maximum aantal parkeerplaatsen van 500 voor de bestemmingen Bedrijf - 1 en Bedrijf - 2 gezamenlijk.
- d. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven, inclusief buitenopstellingen en installaties;
- b. kantoren;
- c. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. voor gebouwen geldt een maximum bruto vloeroppervlak van in totaal 100.000 m²;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte" staat aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt voor een bebouwingsoppervlak van maximaal 50 m² een maximum bouwhoogte van 45 meter voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde als bedoeld in lid 4.2.3 gezamenlijk.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte installaties, buitenopstellingen en lichtmasten: 25 meter;
- b. maximum bouwhoogte hekwerken: 4 meter;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 10 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor een bebouwingsoppervlak van maximaal 50 m² een maximum bouwhoogte van 45 meter voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en gebouwen als bedoeld in lid 4.2.3 gezamenlijk.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwen buiten de bouwvlakken

Het bevoegd gezag is bevoegd om af te wijken van het bepaalde in lid 4.2.2 teneinde ook gebouwen buiten de bouwvlakken toe te staan tot de bouwhoogte die met de aanduiding "maximum bouwhoogte" staat aangeduid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voor kantoren geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 40% van de totale bruto vloeroppervlak van de gebouwen binnen het bestemmingsvlak;
- b. voor bedrijven geldt dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de van deze regels deel uitmakende Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen vallen onder milieuhindercategorie 1, 2 of 3.
- c. voor gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen geldt een totaal maximum aantal parkeerplaatsen van 500 voor de bestemmingen Bedrijf - 1 en Bedrijf - 2 gezamenlijk.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. winkels;
- c. horeca I, horeca III en horeca IV;
- d. hotels;
- e. ondergeschikte horeca
- f. congresruimten;
- g. consumentverzorgende dienstverlening;
- h. kantoren (al dan niet met baliefunctie);
- i. maatschappelijke voorzieningen;
- j. bedrijven;
- k. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. tuinen en erven;
- n. openbare ruimte;
- o. verkeersareaal;
- p. ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte" staat aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde in Artikel 1 onder 1.11 geldt als bouwhoogte zoals bedoeld onder b de hoogte van de bebouwing exclusief lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen;
- d. voor de onder c genoemde onderdelen van gebouwen geldt een maximumbouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf de bovenzijde van het onderliggende dak;
- e. voor de eerste bouwlaag van gebouwen langs de Docklandsweg geldt een minimumbouwhoogte van 3.60 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen toegestaan buiten het bouwvlak:
 - 1. ten behoeve van nutsvoorzieningen, met een maximum bouwhoogte van 3 meter;
 - 2. in de vorm van kelders en souterrains.
- g. voor de gebouwen langs de Ceramiquelaan, vanaf de westzijde tot aan de Docklandsweg gelden de volgende aanvullende bouwregels:
 - 1. het verschil in de bouwlagen tussen twee aangrenzende gebouwen minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen mag bedragen;
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag dezelfde bouwhoogte maximaal over een lengte van 30 meter aangehouden worden;
 - 3. over de gehele lengte van de Ceramiquelaan, vanaf de westzijde tot aan de Docklandsweg, is het verschil in bouwlagen maximaal 4;
 - 4. er geldt een minimale bouwhoogte van 6 bouwlagen.
- h. waar een maximale bouwhoogte van 18 meter geldt, mag de maximale bouwhoogte gemeten vanaf de westkant van het bouwvlak onder een hoek van 45 graden oplopen tot een bouwhoogte van maximaal 30 meter.
- i. ter plaatse van de figuur "gevellijn" dient een minimum aantal bouwlagen in de gevellijn gerealiseerd worden zoals ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'minimum aantal bouwlagen' is aangegeven;

- j. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" geldt dat woningen of andere geluidsgevoelige functies vanaf 21 meter hoogte slechts zijn toegestaan voor zover deze zijn voorzien van een dove gevel of vliesgevel. Van deze bepaling mag bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien op de betreffende gevel aan de maximale ontheffingswaarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder wordt voldaan.
- k. woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd als elke woning kan beschikken over minimaal één geluidluwe zijde;
- l. ondergrondse gebouwen zijn alleen toegestaan nadat uit nader onderzoek blijkt dat er geen grondwateroverlast wordt veroorzaakt dan wel in nader onderzoek aanbevolen maatregelen worden genomen om grondwateroverlast te voorkomen of beperken.

5.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 10 meter.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 *Bovengrondse parkeervoorzieningen*

Het bevoegde gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en vormgeving van gebouwde bovengrondse parkeervoorzieningen als bedoeld onder 5.5.2 sub a, voor zover dit lid betrekking heeft op bebouwing in maximaal 4 bouwlagen. Bij de toepassing van deze nadere eisen zal worden getoetst of geen afbreuk wordt gedaan aan de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige opzet en eenheid binnen het plangebied en de sociale veiligheid ter plaatse.

5.3.2 *Gebouwen hoger dan 30 meter*

In aanvulling op en onverminderd het bepaalde in 5.2, kan het bevoegde gezag nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en vormgeving van gebouwen met een bouwhoogte van 30 meter of meer, teneinde mogelijk nadelige effecten van wind en schaduw te voorkomen. In dat kader kan het bevoegde gezag tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek en/of bezonningsonderzoek aan hen te overleggen.

5.3.3 *Ondergronds bouwen*

In aanvulling op de bouwregels van 5.2 kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen ten aanzien van maatregelen om grondwateroverlast vanwege ondergrondse bebouwing te voorkomen dan wel te beperken.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2.2 met betrekking tot de verplichte geluidluwe zijde, indien is aangetoond dat:

- 1. ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan de vastgestelde hogere waarden;
- 2. de realisatie van een geluidluwe zijde onredelijk bezwarend is vanwege stedenbouwkundige, architectonische en financiële redenen, en;
- 3. het gaat om een ondergeschikt aantal woningen van een groter bouwplan, dat wil zeggen niet meer dan een kwart van het totale bouwplan.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 *Programma*

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

- a. voor de gebouwen binnen de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk geldt, met uitzondering van de gebouwde parkeervoorzieningen, een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 437.000 m²;
- b. voor bedrijven geldt dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de van deze regels deel uitmakende Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen vallen onder milieuhindercategorie 1 of 2;
- c. voor kantoren en bedrijven gezamenlijk geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 33.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk

- gezamenlijk;
- d. voor woningen geldt een maximum brutovloeroppervlak van 307.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
 - e. voor winkels inclusief ondergeschikte horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 8.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
 - f. voor winkels voor dagelijkse goederen inclusief ondergeschikte horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 1000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
 - g. voor horeca geldt een maximum brutovloeroppervlak van 5.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk gezamenlijk;
 - h. voor hotels en congresruimten geldt een maximum brutovloeroppervlak van 62.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
 - i. voor consumentverzorgende dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen gezamenlijk geldt een maximum brutovloeroppervlak van 48.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
 - j. voor de bouwvlakken direct grenzend aan de Docklandseweg geldt dat, met uitzondering van woningen, geen geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder zijn toegestaan;

5.5.2 *Parkeren*

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

- a. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in kelders en souterrains, met dien verstande dat dit niet van toepassing is bij gebouwen met maximaal 4 bouwlagen;
- b. voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 2.700 voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1 en Gemengd - 2 samen;
- c. voor ongebouwde parkeervoorzieningen geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 300 voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3, Verkeer - 1 en Verkeer - 2 gezamenlijk;
- d. aanvullend op het bepaalde onder c geldt voor ongebouwde parkeervoorzieningen een maximum aantal van 200 voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Verkeer - 1 en Verkeer - 2, met uitzondering van het bestemmingsvlak Verkeer - 2 rondom de bestemmingsvlakken Gemengd - 3;
- e. voor kantoren geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak;
- f. in aanvulling op en onverminderd het bepaalde onder c en e geldt dat parkeren op eigen terrein dient opgelost te worden met inachtneming van de volgende minimum en maximum parkeernormen:
 - 1. koopsector minimum 0,5 parkeerplaats per woning;
 - 2. markthuur minimum 0,25 parkeerplaats per woning;
 - 3. sociale huur minimum 0 parkeerplaats per woning;
 - 4. overige functies minimum 0 en maximum 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak;
 - 5. bezoekers 0,125 parkeerplaats per woning.

5.5.3 *Verkeer*

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

- a. voor rijwegen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebruikt als 30 km-wegen.

5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.5.1 onder j teneinde onderwijsvoorzieningen toe te staan voor de bouwvlakken direct grenzend aan de Docklandseweg, mits ter plaatse wordt voldaan aan een goede, verkeersveilige ontsluiting en situering van de onderwijsvoorziening.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- b. woningen;
- c. winkels;
- d. horeca I, horeca III en horeca IV;
- e. hotels;
- f. congresruimten;
- g. consumentverzorgende dienstverlening;
- h. kantoren (al dan niet met baliefunctie);
- i. maatschappelijke voorzieningen;
- j. bedrijven;
- k. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. tuinen en erven;
- n. openbare ruimte;
- o. verkeersareaal;
- p. ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte" staat aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde in Artikel 1 onder 1.11 geldt als bouwhoogte zoals bedoeld onder b de hoogte van de bebouwing exclusief lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen;
- d. voor de onder c genoemde onderdelen van gebouwen geldt een maximumbouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf de bovenzijde van het onderliggende dak;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen toegestaan buiten het bouwvlak:
 - 1. ten behoeve van nutsvoorzieningen, met een maximum bouwhoogte van 3 meter;
 - 2. in de vorm van kelders en souterrains;
- f. in- en uitgangen van gebouwde parkeervoorzieningen moeten direct grenzend aan de bestemming Verkeer - 2 worden gerealiseerd;
- g. gebouwen zijn slechts toegestaan voorzover voorzien van de benodigde voorzieningen ten behoeve van het gebruik van warmte/koudeopslag.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 10 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Programma

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

- a. voor de gebouwen binnen de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk geldt, met uitzondering van de gebouwde parkeervoorzieningen, een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 437.000 m²;
- b. voor bedrijven geldt dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de van deze regels deel

- uitmakende Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen vallen onder milieuhindercategorie 1 of 2;
- c. voor kantoren en bedrijven gezamenlijk geldt een maximum brutovloeroppervlak van 33.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk gezamenlijk;
 - d. voor woningen geldt een maximum brutovloeroppervlak van 307.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
 - e. voor winkels inclusief ondergeschikte horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 8.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
 - f. voor winkels voor dagelijkse goederen inclusief ondergeschikte horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 1000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
 - g. voor horeca geldt een maximum brutovloeroppervlak van 5.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk gezamenlijk;
 - h. voor hotels en congresruimten geldt een maximum brutovloeroppervlak van 62.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
 - i. voor consumentverzorgende dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen gezamenlijk geldt een maximum brutovloeroppervlak van 48.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;

6.3.2 *Parkeren*

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

- a. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in kelders en souterrains;
- b. voor ongebouwde parkeervoorzieningen geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 300 voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3, Verkeer - 1 en Verkeer - 2 gezamenlijk;
- c. voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 2.700 voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1 en Gemengd - 2 samen;
- d. voor kantoren geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlak;

6.3.3 *Verkeer*

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

- a. voor rijwegen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebruikt als 30 km-wegen.

Artikel 7 Gemengd - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- b. woningen;
- c. winkels;
- d. horeca I, horeca III en horeca IV;
- e. hotels (horeca V);
- f. extended stay (horeca VI)
- g. congresruimten;
- h. consumentverzorgende dienstverlening;
- i. kantoren (al dan niet met baliefunctie);
- j. maatschappelijke voorzieningen;
- k. bedrijven;
- l. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. tuinen en erven;
- o. openbare ruimte;
- p. verkeersareaal;
- q. ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte" staat aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde in Artikel 1 onder 1.11 geldt als bouwhoogte zoals bedoeld onder b de hoogte van de bebouwing exclusief lift- en trappenhuisen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen;
- d. voor de onder c genoemde onderdelen van gebouwen geldt een maximumbouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf de bovenzijde van het onderliggende dak;
- e. voor de eerste bouwlaag van gebouwen geldt een minimumbouwhoogte van 4.50 meter;
- f. gebouwen zijn slechts toegestaan voorzover voorzien van de benodigde voorzieningen ten behoeve van het gebruik van warmte/koudeopslag;
- g. elke woning dient te worden voorzien van een geluidluwe zijde.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 10 meter.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegde gezag is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de vorm van de hoogbouw, teneinde nadelige effecten op het gebied van wind en daglichttoetreding te voorkomen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag is bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder b met dien verstande dat binnen het bestemmingsvlak Gemengd - 3, gerekend vanuit een naastgelegen bebouwingsvlak tot op een afstand van maximaal 5 meter, maximaal de voor dat naastgelegen bebouwingsvlak aangegeven maximumbouwhoogte kan worden toegestaan.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Programma

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor de gebouwen binnen de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk geldt, met uitzondering van de gebouwde parkeervoorzieningen, een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 437.000 m².
- b. voor kantoren en bedrijven gezamenlijk geldt een maximum brutovloeroppervlak van 33.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk gezamenlijk;
- c. voor bedrijven geldt dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de van deze regels deel uitmakende Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen vallen onder milieuhindercategorie 1 of 2;
- d. voor woningen geldt een maximum brutovloeroppervlak van 307.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
- e. voor winkels inclusief ondergeschikte horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 8.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
- f. voor winkels voor dagelijkse goederen inclusief ondergeschikte horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 1000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
- g. voor horeca geldt een maximum brutovloeroppervlak van 5.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk gezamenlijk;
- h. voor hotels en congresruimten geldt een maximum brutovloeroppervlak van 62.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
- i. voor extended stay (horeca VI) geldt een maximum brutovloeroppervlak van 7.000 m²;
- j. voor consumentverzorgende dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen gezamenlijk geldt een maximum brutovloeroppervlak van 48.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
- k. voor de bouwvlakken direct grenzend aan de Docklandsweg geldt dat, met uitzondering van woningen, geen geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder zijn toegestaan.

7.5.2 Parkeren

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 2.200 voor de bestemmingsvlakken Groen - 2 en Gemengd - 3 gezamenlijk.
- b. voor ongebouwde parkeervoorzieningen geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 300 voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3, Verkeer - 1 en Verkeer - 2 gezamenlijk;
- c. voor kantoren geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlak.

7.5.3 Verkeer

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor rijwegen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebruikt als 30 km-wegen.

Artikel 8 Gemengd - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven;
- c. woningen;
- d. horeca II;
- e. horeca III;
- f. horeca IV;
- g. consumentverzorgende dienstverlening;
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. culturele voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. openbare ruimte;
- l. groenvoorzieningen;
- m. tuinen en erven;
- n. ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte" staat aangegeven.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 10 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor bedrijven geldt dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de van deze regels deel uitmakende Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen vallen onder milieuhindercategorie 1 of 2.

Artikel 9 Groen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. waterpartijen;
- d. weg- en waterbouwkundige kunstwerken;
- e. ondergrondse infrastructurele voorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. recreatieve voorzieningen;

alsmede voor:

- i. een veerpontaanlanding en horeca III en horeca IV inclusief bijbehorende toeleidende rijwegen en dienstwegen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - 2";
- j. een parkeerterrein met bijbehorende verkeersontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein";
- k. een veerpontaanlanding inclusief bijbehorende toeleidende rijwegen en dienstwegen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - 3";
- l. een gebouwd en verhoogd terras ten behoeve van de aangrenzende horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "terras".

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen ten behoeve van de veerpontaanlanding en horeca III en horeca IV zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - veerpontaanlanding".
- b. maximum grondoppervlak horeca III en horeca IV gezamenlijk: 150 m²;
- c. maximum bouwhoogte: 5 meter.

9.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding "terras" is een gebouwd en verhoogd terras toegestaan met bijbehorende trappen ter ontsluiting toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter, alsmede windvangen en vergelijkbare bouwwerken met een hoogte van 3 meter, gemeten vanaf het peil van het verhoogde terras.
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 4 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van gebouwen ten behoeve van het gebruik van de openbare ruimte.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 9.4 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - veerpontaanlanding". zijn terrassen behorend bij horeca III en horeca IV toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van 150 m².

Artikel 10 Groen - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- b. groenvoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. waterpartijen;
- e. weg- en waterbouwkundige kunstwerken;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitgangen;
- g. toeritten naar de gebouwde parkeervoorzieningen;
- h. ondergrondse infrastructurele voorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. recreatieve voorzieningen;

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in kelders, met uitzondering van de bij de parkeervoorzieningen behorende in- en uitgangen.
- b. voor de gebouwde parkeervoorzieningen geldt dat deze minimaal op een diepte van minimaal NAP -0,20 meter moeten worden gerealiseerd, mits er voldoende ruimte overblijft voor kabels en leidingen, zulks met uitzondering van in- en uitgangen;
- c. voor de in- en uitgangen van gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. maximum aantal: 2;
 - 2. maximum bouwhoogte: 3 meter;
 - 3. maximum oppervlak per in- en uitgang van 300 m²;
 - 4. de in- en uitgangen van gebouwde parkeervoorzieningen moeten direct grenzend aan de bestemming "Verkeer - 2" worden gerealiseerd.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 4 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van gebouwen ten behoeve van het gebruik van de openbare ruimte.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 10.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 2.200 voor de bestemmingsvlakken Groen - 2 en Gemengd - 3 gezamenlijk.

Artikel 11 Groen - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- b. groenvoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. rijwegen;
- e. tuinen en erven;
- f. waterpartijen;
- g. weg- en waterbouwkundige kunstwerken;
- h. ondergrondse infrastructurele voorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. recreatieve voorzieningen;

alsmede:

- l. ongebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" (p)

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

11.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 4 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van gebouwen ten behoeve van het gebruik van de openbare ruimte.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. verharding in de vorm van rijwegen, parkeervoorzieningen fiets- en voetpaden en andere vormen van verharding zijn toegestaan op maximaal 32% van het bestemmingsvlak.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegde gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, met dien verstande dat het verhardingspercentage als bedoeld in 11.4 wordt verlaagd tot maximaal 5% indien uit een inventarisatie van de feitelijke situatie blijkt dat het verhardingspercentage maximaal 5% bedraagt.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele voorzieningen;
- b. kantoren;
- c. horeca III en horeca IV;
- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. waterpartijen;
- d. weg- en waterbouwkundige kunstwerken;
- e. ondergrondse infrastructurele voorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. recreatieve voorzieningen;

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

12.2.2 Gebouwen

Voor het gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte" staat aangegeven;
- c. de bestaande vorm van het hoofdgebouw inclusief dakvorm en -helling zoals die was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp mag niet worden veranderd;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is tot een hoogte van 3 meter gerekend vanaf het maaiveld, geen gebouw toegestaan behoudens voor hoger gelegen bouwdelen benodigde ondersteuningsconstructies en toegangsvoorzieningen.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 4 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 12.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor de gebouwen binnen de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk geldt, met uitzondering van de gebouwde parkeervoorzieningen, een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 437.000 m².
- b. voor kantoren en bedrijven gezamenlijk geldt een maximum brutovloeroppervlak van 33.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk gezamenlijk;
- c. voor horeca III en horeca IV gezamenlijk geldt een maximum brutovloeroppervlak van 800 m² inclusief ongebouwde voorzieningen.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erven;
- c. water.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

13.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 10 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 13.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. onder verboden gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in lid 13.1 genoemde gronden voor open opslag.

Artikel 14 Verkeer - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. rijwegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. pleinen;
- d. bermen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- g. culturele voorzieningen;
- h. kantoren;
- i. bruggen;
- j. ondergrondse infrastructurele voorzieningen;
- k. straatmeubilair;
- l. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

- m. tuinen en erven behorende bij naastgelegen woonschepen, ter plaatse van de aanduiding "tuin".

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "tuin" is per woonschip maximaal één berging toegestaan met een maximum oppervlak van 15 m² en een maximum bouwhoogte van 3 meter.
- b. de onder a bedoelde bergingen mogen, met uitzondering van de bebouwing die reeds aanwezig was op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, op een afstand van tenminste 2 meter vanaf de westelijke grens van de nadere aanduiding worden gerealiseerd.
- c. de onder a bedoelde bergingen mogen voor zover behorende bij de woonschepen met huisnummer 6a, 8a en 11a tevens worden gebruikt als gebouwde parkeervoorziening.

14.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. voor lichtmasten geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- c. voor de gronden die zijn aangeduid met "brug" geldt dat er een vrije doorvaarhoogte van minimaal 1,80 meter moet worden gerealiseerd;

14.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 14.3 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor de in lid 14.3 genoemde rijwegen geldt dat de as van de weg op de Docklandsweg en de Grasweg, voorzover grenzend aan een bestemmingsvlak Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3 op een afstand van minimaal 12,3 meter van dit bestemmingsvlak moet zijn gelegen.
- b. voor de Docklandsweg en de Grasweg, voorzover grenzend aan een bestemmingsvlak Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3, geldt een maximum aantal van 2 rijstroken.
- c. voor ongebouwde parkeervoorzieningen geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 300 voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3, Verkeer - 1 en Verkeer - 2 gezamenlijk.

Artikel 15 Verkeer - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- d. rijwegen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. pleinen;
- g. bermen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- j. bruggen;
- k. ondergrondse infrastructurele voorzieningen;
- l. straatmeubilair;
- m. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

- n. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- b. voor de gebouwde parkeervoorzieningen geldt dat deze minimaal op een diepte van minimaal NAP -0,20 meter moeten worden gerealiseerd, mits er voldoende ruimte overblijft voor kabels en leidingen, zulks met uitzondering van in- en uitgangen.

15.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. voor lichtmasten geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- c. voor de gronden die zijn aangeduid met "brug" geldt dat er een vrije doorvaarhoogte van minimaal 1,80 meter moet worden gerealiseerd;

15.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 15.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor het verkeer op de wegen binnen het bestemmingsvlak Verkeer - 2 geldt een maximum snelheid van 30 kilometer per uur;
- b. voor ongebouwde parkeervoorzieningen geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 300 voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3, Verkeer - 1 en Verkeer - 2 gezamenlijk;
- c. voor ongebouwde parkeervoorzieningen geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 100 voor het bestemmingsvlak Verkeer - 2 voor zover grenzend aan het bestemmingsvlak Gemengd - 3;
- d. de gronden die zijn aangeduid als "specifieke vorm van verkeer - 1" mogen uitsluitend worden gebruikt voor langzaam verkeer.

Artikel 16 Water - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwater, inclusief afmeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen;
- b. afwateringskanalen;
- c. bruggen;
- d. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

- e. ligplaatsen voor woonschepen met bijbehorende steigers en vlonders, ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats".

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

16.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;

16.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 16.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats" zijn ligplaatsen voor woonschepen toegestaan met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. maximum aantal woonschepen: 18;
 - 2. maximum lengte woonschip: 20 meter;
 - 3. maximum breedte woonschip: 7 meter;
 - 4. maximum hoogte woonschip: 6 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.2 van deze regels wordt de hoogte van een woonschip gemeten vanaf het peil van het water tot aan het hoogste punt van het betrokken bouwwerk;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a gelden voor de volgende woonschepen de aangegeven maxima:
 - 1. Grasweg 5a: maximum lengte 21 meter;
 - 2. Grasweg 16: maximum breedte 8 meter;
 - 3. Grasweg 22: maximum hoogte: 7,50 meter.

Artikel 17 Water - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwater, inclusief afmeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen;
- b. afwateringskanalen;
- c. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

- d. een veerpontaanlanding ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - 2";
- e. steigers en op- en afstapplekken, niet zijnde permanente ligplaatsen, voor passagiersvaartuigen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - 1"
- f. vaarweg ter plaatse van de aanduiding "vaarweg".

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

17.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. afmeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen zijn alleen toegestaan in het IJ tot 25 meter uit de oever.

Artikel 18 Waarde - archeologie 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De bestemming Waarde - Archeologie 1 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

18.2 Bouwregels

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 18.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de wet een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op:
 1. een gebied met een kleinere oppervlakte dan 100 m² of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Aan de omgevingsvergunning 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;
 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 de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

18.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 1, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 18.1 aanwezig zijn, ter bescherming van de in lid 18.1 genoemde archeologische waarden.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 18.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 18.1 niet onevenredig schaden.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen 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 die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 100 m² of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Artikel 19 Waarde - archeologie 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De bestemming Waarde - archeologie 2 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

19.2 Bouwregels

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 19.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de wet een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op:
 1. een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m² of een kleinere diepte dan 2,50 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Aan de omgevingsvergunning 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;
 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 de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

19.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - archeologie 2, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 19.1 aanwezig zijn, ter bescherming van de in lid 19.1 genoemde archeologische waarden.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 19.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 19.1 niet onevenredig schaden.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen 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 die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m² of een kleinere diepte dan 2,50 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Artikel 20 Waarde - archeologie 3

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De bestemming Waarde - archeologie 3 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

20.2 Bouwregels

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 20.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de wet een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op:
 1. ingrepen in de waterbodem over een oppervlak van 10.000 m² of minder;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Aan de omgevingsvergunning 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;
 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 de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

20.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - archeologie 3, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 20.1 aanwezig zijn, ter bescherming van de in lid 20.1 genoemde archeologische waarden.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 20.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 20.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 5. het verrichten van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 20.1 niet onevenredig schaden.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen 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 die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 - 1. die betrekking heeft op een ingreep in de waterbodem van 10.000 m² of minder;
 - 2. die het normale onderhoud betreft;
 - 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Artikel 21 Waarde - cultuurhistorie

21.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden;
- b. De bestemming Waarde - Cultuurhistorie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

21.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 21.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen met betrekking tot te beschermen waarden:

- a. de karakteristieke omgeving van havens en waterwegen en de daaraan gelieerde historische bebouwing;
- b. de aanwezige sterke relatie tussen dit gebied en het water, zowel visueel als functioneel, zij het tegenwoordig steeds minder door de beroepsvaart en steeds meer door plezierjachten en woonboten, maar ook door de pont op Amsterdam;
- c. het groene karakter van de Tolhuistuin met de romantische 19e eeuwse aanleg, het open, groene en vriendelijke karakter van de omgeving dat nauw aansluit bij het oorspronkelijk landelijk karakter van Noord en omliggende tuindorpen.

21.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd de bestemming Waarde - Cultuurhistorie, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 22 Waterstaat - waterkering

22.1 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. De bestemming Waterstaat - Waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 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 24 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,5 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een fietspad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit fietspad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

25.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

25.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 25.1 wordt in elk geval begrepen:

- a. inrichtingen die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. telefooneerinrichting of belwinkel;
- c. automatenhal;
- d. seksinrichting;
- e. prostitutiebedrijf.

25.3 Doelmatigheidsbepaling

Het bevoegde gezag verleent, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in afwijking van het bepaalde in 25.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

25.4 Toegelaten bedrijven

- a. Voor zover op gronden mag worden gebouwd en gronden en/of bebouwing mogen worden gebruikt ten behoeve van bedrijven, mag dit uitsluitend voor bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen vallen onder de in de doeleindenomschrijving aangegeven categorie, tenzij in deze regels anders is aangegeven, met dien verstande dat:
 1. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen staan aangegeven met de vermelding V1 zijn niet toegestaan binnen de bestemmingen Bedrijf - 1 en Bedrijf - 2 en Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3;
 2. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen staan aangegeven met de vermelding V2 zijn niet toegestaan binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3;
- b. Het bevoegde gezag kan afwijken van het bepaalde in de aanhef van a en een omgevingsvergunning verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:
 1. niet in de Bijlage 1 Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. in de Bijlage 1 Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Bijlage 1 Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.
- c. Het bevoegde gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, met dien verstande dat aan de Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen bedrijven en/of bedrijfsoorten worden toegevoegd of in de Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Industrierrein Johan van Hasselkanaal West

- a. Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone industrierrein Johan van Hasselkanaal West" zijn gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrierrein Johan van Hasselkanaal West op geluidsgevoelige bestemmingen.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding "geluidzone industrierrein Johan van Hasselkanaal West" de volgende regel:
 1. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrierrein Johan van Hasselkanaal West op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

26.2 Veiligheidszone BEVI

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het dagelijks bestuur, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. gebouwen ten behoeve van de nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum brutovloeroppervlakte van 15 m²;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, ondergrondse afvalinzamelingsinstallaties, vrijstaande muren, geluidwerende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere weg- en waterbouwkundige constructies;
- c. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijk en/ of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken 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. de in de regels toegestane maximumbouwhoogten in geringe mate mogen worden overschreden, mits de betrokken bouwhoogte met niet meer dan één meter wordt vergroot en mits het maximum geluidsniveau voor geluidgevoelige functies van 50 dB(A) vanwege het industriegeluid hiermee niet wordt overschreden;
- e. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten, anders dan bedoeld onder d, met ten hoogste 5 meter mogen worden overschreden ten behoeve van liften trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties en met ten hoogste 8 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en reclametoestellen;
- f. de bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen ten behoeve van balkons, erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen met ten hoogste drie meter mogen worden overschreden. Dit is echter niet toegestaan op de begane grond.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

28.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Overhoeks 2016.

