

Amstelkwartier tweede fase

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	16
Artikel 3	Bedrijf	16
Artikel 4	Gemengd - 1	17
Artikel 5	Gemengd - 2	19
Artikel 6	Groen	22
Artikel 7	Tuin	23
Artikel 8	Verkeer - 1	24
Artikel 9	Verkeer - 2	25
Artikel 10	Water - 1	26
Artikel 11	Water - 2	27
Artikel 12	Wonen - 1	28
Artikel 13	Wonen - 2	30
Artikel 14	Wonen - 3	32
Artikel 15	Wonen - 4	33
Artikel 16	Wonen - Uit te werken	34
Artikel 17	Leiding - Gas	36
Artikel 18	Leiding - Riool	38
Artikel 19	Leiding - Water	39
Artikel 20	Waarde - Archeologie 1	40
Artikel 21	Waarde - Archeologie 2	43
Artikel 22	Waarde - Archeologie 3	46
Artikel 23	Waterstaat - Waterkering	49
Hoofdstuk3	Algemene regels	50
Artikel 24	Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 25	Algemene bouwregels	51
Artikel 26	Algemene gebruiksregels	52
Artikel 27	Algemene aanduidingsregels	54
Artikel 28	Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 29	Algemene wijzigingsregels	56
Artikel 30	Algemene procedureregels	57
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	58
Artikel 31	Overgangsrecht	58
Artikel 32	Slotregel	59

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.2 plan:

het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1103BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam.

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 aan-huis-gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 achtergevel

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

1.9 antenne-installatie

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

1.10 antennedragers

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

1.11 archeologisch monument

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

1.12 archeologisch rapport

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van het bevoegd gezag 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.

1.13 archeologische verwachting

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

1.14 archeologische waarde

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

1.15 bebouwing

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

1.16 bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Bij het ontbreken van een percentage geldt een bebouwingspercentage van 100%.

1.17 bedrijf

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

1.18 bestaande bebouwing of gebruik

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.19 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.22 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag

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

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.30 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.31 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.32 culturele voorzieningen

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

1.33 cultuurhistorischewaarde

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 dove gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak:

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

1.37 eerste bouwlaag / plint

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.38 galerie

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

1.39 gebouw

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

1.40 geldwisselkantoor

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

1.41 geluidbelasting vanwege spoorwegverkeer

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

1.42 geluidgevoelige functies (of gebouwen)

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

1.43 geluidluwe zijde

De zijde van een gebouw waar het geluid de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel een serre of loggia wordt gerealiseerd met waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.44 geluidwerende vlies

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.45 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.

1.46 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.

1.47 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.

1.48 horeca I

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

1.49 horeca II

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

1.50 horeca III

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

1.51 horeca IV

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

1.52 horeca V

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

1.53 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.

1.54 kampeermiddelen

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

1.55 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.

1.56 kwetsbare objecten

Objecten als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder I, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) waaronder in ieder geval worden begrepen objecten waarbinnen op elk moment meer dan 50 mensen tegelijkertijd aanwezig zijn (die ieder tevens ten minste 8 uur per etmaal aanwezig zijn) en waarvan het brutovloeroppervlakte per persoon kleiner of gelijk is aan 30 m², met uitzondering van kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1, lid 2, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.57 langzaamverkeersroute

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

1.58 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.59 maatschappelijke dienstverlening

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

1.60 minder zelfredzame personen

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

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

1.61 monument

Bebouwing, die geheel of gedeeltelijk is aangegeven als rijksmonument of als gemeentelijk monument.

1.62 nieuwe bebouwing

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

1.63 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, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.64 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.

1.65 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.66 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, tenzij anders is bepaald;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil

1.67 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase.

1.68 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

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

1.69 prostitutie

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

1.70 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.71 scheidslijn bebouwingswaarden

Een op de verbeelding aangegeven lijn welke de scheiding aangeeft tussen bouwvlakken waar verschillende maximale bouwhoogten zijn toegestaan.

1.72 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 vergelijkbare inrichtingen.

1.73 short stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

1.74 smartshop

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

1.75 Staat van Inrichtingen

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

1.76 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 1,50 meter boven het peil is gelegen.

1.77 telefooninrichting / belhuis

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

1.78 terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.79 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.80 verblijfsgebied

Een verblijfsgebied is een aaneengesloten gebied waar het doen van verplaatsingen bij het gebruik van de weg ondergeschikt is aan andere functies waarvoor dit gebied geschikt is, zoals ontmoeten van mensen, of spelen door kinderen.

1.81 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.

1.82 waterkering

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

1.83 waterstaatkundige werken

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

1.84 weg

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

1.85 wonen

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

1.86 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouden.

1.87 woonboot

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

1.88 woonschip

Een woonboot die herkenbaar is als een van origine varend schip en die naar gelang het type schip, in elk geval is voorzien van originele kenmerken zijnde een stuurhut, een roer, gangboorden, een mast en een roef.

1.89 woonvaartuig

Een woonboot bestaande uit een casco van een van origine varend schip waarop een niet-authentieke opbouw is bevestigd.

1.90 woonark

Een woonboot, niet zijnde een woonschip of een woonvaartuig.

1.91 zakelijke dienstverlening

Het verlenen van diensten die bestaan uit 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 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.8 de hoogte van een woonboot

De afstand gemeten tussen de waterlijn en het hoogste punt van de woonboot, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals masten, schoorstenen, antennes en daarmee vergelijkbare voorzieningen.

2.9 de breedte van een woonboot

De afstand gemeten daar waar de constructie van de woonboot, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het breedst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken, zoals zwaarden en eenvoudige demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend.

2.10 de lengte van een woonboot

De afstand gemeten daar waar de constructie van de woonboot, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het langst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken, zoals rondhouten, roerbladen en boegsprietten, worden niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen in de vorm van een gasontvangstation, een gasexpansieturbine en een gasverdeelstation;
- b. detailhandel, horeca III, horeca IV, dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, culturele voorzieningen en ondergeschikte kantoorruimten ten behoeve van deze functies, ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'gemengd';

met de daarbij behorende:

- c. paden en wegen;
- d. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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

- a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de gasontvangstation en gasexpansieturbine mogen pas in gebruik genomen worden, indien het gebruik van de gasontvangstations en gasexpansieturbine ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 2' opgeheven is.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horeca III;
- c. horeca IV;
- d. horeca V;
- e. dienstverlening;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. culturele voorzieningen;
- h. ondergeschikte kantoorruimten ten behoeve van de onder a tot en met f genoemde functies;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen en erven;
- j. terrassen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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

- a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- b. het maximale bebouwingspercentage mag 100% bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt dat geluidgevoelige functies (of gebouwen) niet zijn toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van lid 4.3 ten behoeve van de realisatie van geluidgevoelige functies (of gebouwen), indien:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. dan wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidswaarde overeenkomstig een in dit

verband vastgestelde hogere waarden.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horeca III;
- c. horeca IV;
- d. horeca V;
- e. dienstverlening;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. culturele voorzieningen;
- h. ondergeschikte kantoorruimten ten behoeve van de onder a tot en met f genoemde functies;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen en erven;
- j. terrassen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- b. het maximale bebouwingspercentage mag 100% bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden geldt dat geluidgevoelige functies (of gebouwen) niet zijn toegestaan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van lid 5.3 ten behoeve van de realisatie van geluidgevoelige functies (of gebouwen) indien:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. dan wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidswaarde overeenkomstig een in dit

verband vastgestelde hogere waarden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Gemengd - 2 te wijzigen door het toevoegen van de functie wonen, met dien verstande dat:

- a. de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. de woningen aan de zijde(n) waar de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder wordt overschreden, worden voorzien van een dove gevel of een vliesgevel, dan wel een hogere waarde wordt vastgesteld;
- c. woningen die voorzien zijn van een dove gevel of een vliesgevel, ten minste één geluidluwe zijde hebben.

De bestemming Gemengd - 2 komt er als volgt uit te zien.

x.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. detailhandel;
- c. horeca III;
- d. horeca IV;
- e. dienstverlening;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. culturele voorzieningen;
- h. ondergeschikte kantoorruimten ten behoeve van de onder b tot en met g genoemde functies;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen en erven;
- j. terrassen.

x.2 Bouwregels

x.2.1 Gebouwen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- b. het maximale bebouwingspercentage mag 100% bedragen;
- c. woningen met een verplichte dove gevel dan wel vliesgevel en woningen waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld, mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien zij een geluidsluwe zijde hebben.
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt de verplichting van een geluidsluwe zijde niet voor transformatie van bestaande gebouwen naar wonen.

x.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

x.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid x.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbeperkingen:

- a. geluidgevoelige functies (of gebouwen) zijn niet toegestaan;
- b. de functie wonen is uitsluitend toegestaan vanaf minimaal 3 meter vanaf peil.

x.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van lid x.3 ten behoeve van de realisatie van geluidgevoelige functies (of gebouwen) indien:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. dan wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidswaarde overeenkomstig een in dit verband vastgestelde hogere waarden.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. tuinen ten behoeve van woonboten;
- c. water en watergangen;
- d. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. voet- en fietspaden;
- f. toegangs- en ontsluitingswegen;
- g. laad- en losruimten ten behoeve van de in het groen aanwezige bedrijven en panden;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. ondergrondse infrastructuur;
- j. nutsvoorzieningen;

6.2 Bouwregels

Op en onder de in 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden met een maximale hoogte van 5 meter;
- b. in afwijking van het gestelde bepaalde onder a, gelden voor de functie als bedoeld in lid 6.1 onder b de volgende bepalingen:
 - 1. een berging of een schuur of een daarmee vergelijkbaar gebouw met een maximum vloeroppervlak van 6 m² en een maximum bouwhoogte van 2,70 meter;
 - 2. de maximum bouwhoogte voor erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. in/ en uitritten ten behoeve van de gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. entrees, trappen, entreeportalen en luifels;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels;

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
- c. bij realisatie van een souterrain, mag het maaiveld tot maximaal 2 meter uit de voorgevelrooilijn verdiept worden ten behoeve van daglichttoetreding of een eigen entree. Dit geldt uitsluitend voor de gronden grenzend aan de bestemming Wonen - 2;
- d. een entreeportaal en luifel mag worden opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van hoofdgebouwen van aangrenzende bestemmingen;
- e. de maximale diepte van entreeportalen en luifels mag niet meer bedragen dan 2 meter gemeten vanaf de voorgevelrooilijn;
- f. carports en overige overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Verkeer - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. in- en uitritten ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebied;
- d. parkeerterreinen ten behoeve van het naastgelegen hotel en kantoorgebouw ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. gasontvangstations ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- f. een gasexpansieturbine ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2';

met de daarbij behorende:

- g. andere verkeerskundige voorzieningen;
- h. geluid- en luchtschermen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. ondergrondse infrastructuur.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 8 meter.

Artikel 9 Verkeer - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebied;
- c. een brug ter plaatse van de nadere aanduiding 'brug';

met de daarbij behorende:

- d. andere verkeerskundige voorzieningen;
- e. ondergrondse infrastructuur;
- f. nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 8 meter.

Artikel 10 Water - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwater;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding;
- d. waterlopen;
- e. waterpartijen;
- f. woonboten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder dammen, duikers en andere waterbouwkundige constructies.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen, masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. overkappingen en steigers zijn niet toegestaan.

10.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het aantal woonschepen in de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'woonschepenligplaats' mag niet meer bedragen dan het aantal wat op de verbeelding met de aanduiding 'aantal' is aangeduid;
- b. het maximaal aantal rijen woonboten is 1.

Artikel 11 Water - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwater;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding;
- d. waterlopen;
- e. waterpartijen;
- f. aanlegsteigers;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers en andere waterbouwkundige constructies.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen en masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 12 Wonen - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in/ en uitritten;
- c. bedrijven, die vallen in de categorieën 1 of 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke dienstverlening;
- f. culturele voorzieningen;
- g. ondergeschikte kantoorruimten ten behoeve van de onder c tot en met f genoemde functies;

met de daarbij behorende:

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

12.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de minimale en maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- c. de maximale bruto vloeroppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte, bvo (m²)', mag niet worden overschreden;
- d. de maximale bebouwingsoppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)', mag niet worden overschreden;
- e. de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag mag niet minder dan 3,50 meter bedragen, met dien verstande dat bij ten minste 50% van de eerste bouwlaag niet minder dan 5 meter mag bedragen;
- f. de gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd voor zover minimaal 75% per voorgevel van de gebouwen grenzend aan de bestemmingen Tuin en Verkeer - 1 direct in de bestemmingsgrens wordt gerealiseerd;
- g. woningen waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld, mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien zij een geluidluwe zijde hebben;
- h. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. parkeervoorzieningen mogen half verdiept en op maaiveld worden gerealiseerd;
 - 2. parkeervoorzieningen moeten minimaal 5 meter terug uit de voorgevelrooilijn gerealiseerd worden;
 - 3. parkeervoorzieningen op maaiveld mogen uitsluitend binnen het hoofdgebouw gerealiseerd worden;
 - 4. verticale bouwdiepte: maximaal -0,30 meter NAP.

12.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de in lid 12.1 onder c tot en met g genoemde functies mogen uitsluitend op de eerste bouwlaag / plint worden gesitueerd, met een minimale oppervlakte van 500 m²;
- b. de vestiging van functies voor minder zelfredzame personen is niet toegestaan;
- c. de functie wonen is uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag toegestaan;
- d. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woning maximaal 30% van het brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m².

Artikel 13 Wonen - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in/ en uitritten;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. paden en wegen;
- e. nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de minimale en maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- c. de maximale brutovloeroppervlakte (bvo) ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte, bvo (m²)', mag niet worden overschreden;
- d. de maximale bebouwingsoppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)', mag niet worden overschreden;
- e. de bouwhoogte van tenminste één bouwlaag moet minimaal 3,50 meter bedragen;
- f. de gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd voor zover minimaal 75% per voorgevel van de gebouwen grenzend aan de bestemming Tuin direct in de bestemmingsgrens wordt gerealiseerd;
- g. ter plaatse van de voorgevelrooilijn mogen vanaf de tweede bouwlaag aan- en uitbouwen, balkons, erkers, overstekken, gevelaccenten met een maximale bouwdiepte van 2,20 meter worden gebouwd;
- h. woningen waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld, mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien zij een geluidluwe zijde hebben;
- i. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 1. parkeervoorzieningen mogen half verdiept en op maaiveld worden gerealiseerd;
 2. parkeervoorzieningen moeten minimaal 5 meter terug uit de voorgevelrooilijn gerealiseerd worden;
 3. parkeervoorzieningen op maaiveld mogen uitsluitend binnen het hoofdgebouw gerealiseerd worden;
 4. verticale bouwdiepte: maximaal -0,30 meter NAP.

13.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woning maximaal 30% van het brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m².

Artikel 14 Wonen - 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in/ en uitritten;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- c. de maximale bruto vloeroppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte, bvo (m²)', mag niet worden overschreden;
- d. de bouwhoogte van tenminste twee bouwlagen moet minimaal 3,50 meter bedragen;
- e. de gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd voor zover minimaal 75% per voorgevel van de gebouwen grenzend aan de bestemming Tuin direct in de bestemmingsgrens wordt gerealiseerd;
- f. ter plaatse van de voorgevelrooilijn mogen vanaf de tweede bouwlaag aan- en uitbouwen, balkons, erkers, overstekken, gevelaccenten met een maximale bouwdiepte van 2,20 meter worden gebouwd;
- g. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 1. parkeervoorzieningen mogen half verdiept en op maaiveld worden gerealiseerd;
 2. parkeervoorzieningen moeten minimaal 5 meter terug uit de voorgevelrooilijn gerealiseerd worden;
 3. parkeervoorzieningen op maaiveld mogen uitsluitend binnen het hoofdgebouw gerealiseerd worden;
 4. verticale bouwdiepte: maximaal -0,30 meter NAP.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 14.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbevestigingen:

- a. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woning maximaal 30% van het brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m²;

Artikel 15 Wonen - 4

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. een bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- c. het maximale bebouwingspercentage mag 100% bedragen;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt een maximale verticale bouwdiepte van - 0,30 meter NAP.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 15.2 onder e ten behoeve van de realisatie van een uitbouw dieper dan -0,30 meter NAP, uitsluitend indien:

- a. dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan;
- b. middels een bodemkwaliteitsonderzoek aangetoond wordt:
 1. dat de bodemkwaliteit gegarandeerd kan worden;
 2. dat de ontgraving geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de grondwaterstanden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woning maximaal 30% van het brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m².

Artikel 16 Wonen - Uit te werken

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. detailhandel;
- c. bedrijven, die vallen in categorieën 1 of 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- d. horeca I, horeca III en horeca IV;
- e. dienstverlening;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. culturele voorzieningen;
- h. ondergeschikte kantoorruimten ten behoeve van de onder b tot en met g genoemde functies;
- i. gasontvangststations ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- j. water;
- k. voet- en fietspaden;
- l. wegen;
- m. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- n. bergingen en andere nevenruimten;
- o. tuinen;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op en onder de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

16.2.2 Bouwverbod

Op de in het eerste lid van dit artikel vermelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan, behoudens het bepaalde in lid 16.2.3.

16.2.3 Afwijkingen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 16.2.2 teneinde omgevingsvergunning te verlenen, mits:

- a. het bouwplan past in een ontwerp uitwerkingsplan;
- b. sprake is van bebouwing ten behoeve van een logistiek centrum en gronddepot voor de sanering van de gronden in het plangebied.

16.3 Uitwerkingsregels

Het bevoegd gezag moet het plan, voor zover het betreft gronden als bedoeld in lid 1, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 (Algemene regels), uitwerken volgens de regels:

- a. de maximale bouwhoogte van woningen langs de stadsstraat (Amstelstroomlaan) met uitlopers naar de binnenstraten mag niet meer bedragen dan 30 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van woningen langs de binnenstraten mag niet meer bedragen dan 24 meter;
- c. binnen het bestemmingsvlak is één hoogbouwaccent toegestaan met een maximale hoogte van 70 meter;
- d. maximaal aantal woningen en maximum aantal m² bruto vloeroppervlak per bestemming zoals aangegeven in onderstaande tabel:

bestemming	maximum
wonen	700 woningen
maatschappelijke dienstverlening	2.400 m ²
detailhandel	3.400 m ²
kantoren	400 m ²
bedrijven en dienstverlening	400 m ²
horeca en culturele voorzieningen	500 m ²

- e. het aantal parkeerplaatsen mag maximaal 700 bedragen;
- f. voor zover sprake is van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - gas', zijn kwetsbare objecten binnen deze zone niet toegestaan;
- g. binnen 80 meter vanaf het hart van de in het plangebied aanwezige aardgastransportleidingen, zijn functies ten behoeve van minder zelfredzame personen niet toegestaan, tenzij middels onderzoek is aangetoond dat de externe veiligheidsrisico's aanvaardbaar zijn;
- h. binnen een afstand van 50 meter van de in het plangebied opgenomen bestemming Bedrijf en functie aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - 1' en 'specifieke vorm van bedrijf - 2' zijn geluidgevoelige functies (of gebouwen) niet toegestaan, tenzij middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
 1. is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 2. dan wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidswaarde overeenkomstig een in dit verband vastgestelde hogere waarden, onder voorwaarde dat voor zover het woningen betreft deze beschikken over een geluidsluwe zijde.

Artikel 17 Leiding - Gas

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

- a. aardgastransportleiding waarbij een belemmerde strook geldt van 4 meter, ter weerszijde uit het hart van de leiding;

Met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming Leiding - Gas.

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

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

17.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 17.2 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.

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

17.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 10.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmerde strook de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- c. het aanleggen en verbreden van wateren;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- f. het aanbrengen van drainage;

- g. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;
- h. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- i. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
- j. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- k. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- l. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

17.4.2 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

- a. alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 17.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding;
- b. aan de omgevingsvergunning kunnen onder meer voorschriften worden verbonden inhoudende de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aardgastransportleiding wordt beschermd.

17.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. er sprake is van het verwijderen dan wel verleggen van een bestaande leiding;
- b. hierover overleg is geweest met de leidingbeheerder.

Artikel 18 Leiding - Riool

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor afvalwater transportleidingen.

Artikel 19 Leiding - Water

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een hoofdtransportleiding voor drinkwater.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 1 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij anders bepaald onder c;
- c. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen geldt de volgende voorrangregeling en wel in de hieronder aangegeven volgorde van belangrijkheid:
 1. de bepalingen van artikel 23 Waterstaat - Waterkering;
 2. de bepalingen van artikel 20 Waarde - Archeologie 1.

20.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 20.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 20.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen;
- b. 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 door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² en 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 in werking treden van dit plan.

20.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van gronden en bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

20.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- e. het verrichten van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het bebossen van gronden;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten.

20.4.2 Archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 20.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

20.4.3 Voorwaarden met betrekking tot mogelijke verstoring archeologisch materiaal

Voorzover de in lid 20.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.4.4 Toegestane werkzaamheden

Het onder 20.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 100 m² en een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 21 Waarde - Archeologie 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 2 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij anders bepaald onder c;
- c. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen geldt de volgende voorrangregeling en wel in de hieronder aangegeven volgorde van belangrijkheid:
 1. de bepalingen van artikel 23 Waterstaat - Waterkering;
 2. de bepalingen van artikel 17 Leiding - Gas;
 3. de bepalingen van artikel 21 Waarde - Archeologie 2.

21.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 21.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 21.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen;
- b. 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 door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² en een kleinere diepte dan 3,50 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.

21.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van gronden en bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

21.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 3,50 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- e. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het bebossen van gronden;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten.

21.4.2 Archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 21.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

21.4.3 Voorwaarden met betrekking tot mogelijke verstoring archeologisch materiaal

Voorzover de in lid 21.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.4.4 Toegestane werkzaamheden

Het onder 21.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m² en een kleinere diepte dan 3,50 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te 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 22 Waarde - Archeologie 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 3 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij anders bepaald onder c;
- c. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen geldt de volgende voorrangregeling en wel in de hieronder aangegeven volgorde van belangrijkheid:
 1. de bepalingen van artikel 23 Waterstaat - Waterkering;
 2. de bepalingen van artikel 22 Waarde - Archeologie 3.

22.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 22.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 22.1 genoemde gronden sprake is van verstoring in de waterbodem, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen;
- b. 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 waterbodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot verstoring van de waterbodem leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een verstoring in de waterbodem:
 1. die kleiner is dan 10.000 m² ;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.

22.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van gronden en bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

22.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie 3 bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- e. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het bebossen van gronden;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten.

22.4.2 Archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 22.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

22.4.3 Voorwaarden met betrekking tot mogelijke verstoring archeologisch materiaal

Voorzover de in lid 22.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.4.4 Toegestane werkzaamheden

Het onder 22.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 10.000 m²;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterstaatkundige werken, waaronder inbegrepen waterkeringen;
- b. dit artikel geldt primair ten aanzien van de andere artikelen van deze regels die op dezelfde gronden van toepassing zijn;
- c. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen geldt de volgende voorrangsregeling en wel in de hieronder aangegeven volgorde van belangrijkheid:
 1. de bepalingen van artikel 23 Waterstaat - Waterkering;
 2. de bepalingen van artikel 20 Waarde - Archeologie 1, artikel 21 Waarde - Archeologie 2, dan wel artikel 22 Waarde - Archeologie 3.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 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 25 Algemene bouwregels

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 te overschrijden danwel de maximale hoogte te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, technische installaties en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b. gevelaccenten en kroonlijsten, overstekende daken, erkers, balkons 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 4,20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 meter langs een rijweg danwel 2,40 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,50 meter;
- 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 2 meter afstand van de gevellijn;
- e. dakterrassen met hekwerken mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,50 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

26.1 Staat van Inrichtingen

- a. Voor zover op gronden mag worden gebouwd en gronden en/of bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van functies anders dan wonen mag dit uitsluitend voor functies die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen onder categorie 1 of 2;
- b. Het bevoegd gezag is bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder a voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:
 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorie 1 of 2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 2. in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorie 1 of 2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorie 1 of 2, blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen een gasverdeelstation, een gasexpansieturbine en een gasontvangstation met milieuhindercategorie 3.1 uitsluitend binnen de bestemming Bedrijf gerealiseerd worden.

26.2 Parkeernorm

Voor de functies in het gebied gelden de volgende parkeernormen:

- a. gemiddeld maximaal 1 parkeerplaats per woning;
- b. voor wonen vrije sector: maximaal gemiddeld 1,1 parkeerplaats per woning;
- c. voor wonen sociale huur: 0,5 parkeerplaats per woning (op maaiveld);
- d. voor bezoekers wonen: 0,125 parkeerplaats per woning met 50% dubbelgebruik (op maaiveld);
- e. voor overige functies (kantoor/ voorzieningen (gebouwd)/ bedrijven 1 parkeerplaats per 125 m² bvo (= 1 parkeerplaats per 5 arbeidsplaatsen).

26.3 Aanvulling algemeen gebruiksverbod

De in dit plan begrepen gronden en bebouwing mogen uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het is verboden de gronden en bebouwing te gebruiken dan wel laten te gebruiken in strijd met de bestemming.
- b. onder verboden gebruik wordt in elk geval begrepen het gebruik, dan wel laten gebruiken van gronden en bebouwing ten dienste van:
 1. telefooninrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop, partycentra;
 2. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan;
 3. inrichting en bedrijf als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
 4. het gebruik van water en aangrenzende gronden ten behoeve van woonboten en andere vaartuigen.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een brug over de Duivendrechtsevaart, in die zin dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied':

- a. de bestemming 'Water' wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer 1' met de aanduiding 'brug';
- b. de bestemming 'Groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer 1';

met dien verstande dat:

- c. volledige demping van het water door realisatie van de brug niet is toegestaan;
- d. bij gedeeltelijke demping van water, middels pijlers of landhoofd van de brug, dit gecompenseerd moet worden.

27.2 Veiligheidszone - gas

27.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gas' mogen in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en), op of in deze gronden geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

27.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen door het opheffen van de aanduiding 'veiligheidszone - gas', met dien verstande dat opheffing uitsluitend kan plaatsvinden wanneer de inrichting buiten werking is gesteld.

Artikel 28 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 op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen die met ten hoogste 2,5 meter mogen worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, technische installaties, onder meer ten behoeve van de opwekking en/of besparing van energie en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
- e. met een omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels toegestane maximale bouwhoogte, die mag worden overschreden ten behoeve van:
 1. lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, dakopbouwen tot ten hoogste 5 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn;
 2. schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties, onder meer ten behoeve van de opwekking en/of besparing van energie, en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie tot ten hoogste 7 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn ;
- f. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing voor een functie die:
 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
 2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
- g. 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.

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

29.1 Specifieke vorm van bedrijf

Het bevoegd gezag is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, met dien verstande dat binnen de bestemmingen Verkeer - 1 en Wonen - uit te werken de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - 1' en 'specifieke vorm van bedrijf - 2' kunnen worden geschrapt, indien het gebruik van de binnen deze functieaanduidingen gelegen gasontvangstations en gasexpansieturbine beëindigd is.

29.2 Staat van inrichtingen

Het bevoegd gezag is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, met dien verstande dat:

- a. aan de Staat van Inrichtingen functies kunnen worden toegevoegd;
- b. in de Staat van Inrichtingen opgenomen functies kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

29.3 Leiding - Gas

Het bevoegd gezag is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, met dien verstande dat binnen de bestemmingen Verkeer - 1 en 2, Groen, Wonen - uit te werken en Bedrijf de situering van de dubbelbestemming "Leiding - Gas" gewijzigd en/of verwijderd wordt mits geen afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} gelegen is binnen de zone(s). Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de leiding.

Artikel 30 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6 van de wet is de volgende procedure van toepassing:

- a. het bevoegd gezag legt het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. voorafgaand aan de terinzagelegging geeft het bevoegd gezag in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen en op welke wijze dit dient te gebeuren;
- d. belanghebbenden kunnen bij het bevoegd gezag naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen;
- e. de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen als bedoeld onder d bedraagt twee weken, welke termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning 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.

31.2 Ontheffing

Het dagelijks bestuur kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 31.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 31.1 met maximaal 10%.

31.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 31.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan: maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

31.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

31.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 31.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan: strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

31.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 31.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan: voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

31.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 31.4, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Visie Overamstel 2005
Bijlage 2	Hoogbouwstudie Amstelkwartier tweede fase
Bijlage 3	Notitie Reikwijdte en detailniveau MER Overamstel
Bijlage 4	Advies Commissie mer
Bijlage 5	B&W besluit MER Overamstel
Bijlage 6	MER Overamstel
Bijlage 7	Akoestischonderzoek bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase
Bijlage 8	Externe veiligheid MER Overamstel en bestemmingsplannen, AVIV
Bijlage 9	Advies Externe veiligheid Amstelkwartier fase 2, Brandweer Amsterdam-Amstelland, 13 februari 2012
Bijlage 10	Bodemonderzoek
Bijlage 11 oktober 2012	Waterparagraaf Amstelkwartier 2e fase, Ingenieursbureau Amsterdam, 25 oktober 2012
Bijlage 12	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 13	Cultuurhistorische verkenning
Bijlage 14	Natuurwaardenonderzoek
Bijlage 15	Zwaarwegend advies Overamstel stadsdeel Oost
Bijlage 16	Besluit hogere waarden
Bijlage 17	Kennisgeving ontwerp bestemmingsplan
Bijlage 18	Zienswijzen
Bijlage 19	Nota van beantwoording bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase en MER Overamstel
Bijlage 20	Plankaart pdf

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Staat van Inrichtingen
------------------	-------------------------------