Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Cruquius
Deelgebied 8, Drenth- En Werfkavel

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel

Colofon

Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.M2102BPSTD-VG01
Datum print	10 April 2025
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**16**
Artikel 3	Gemengd	16
Artikel 4	Wonen	21
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	25
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**26**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 7	Algemene bouwregels	27
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	29
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**30**
Artikel 10	Overgangsrecht	30
Artikel 11	Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2102BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 Aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 Achtergevel

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

1.7 Automatenhal

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

1.8 Baliefunctie

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

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bed and breakfast

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

1.11 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen.

1.12 Begane grond

De bouwlaag van een gebouw die aan de voorzijde van het gebouw ter hoogte van het maaiveld ligt, tenzij in de regels anders bepaald.

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bestaand

a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;

1.16 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;

1.17 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 Bouwlaag

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

1.19 Bouwperceel

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

1.20 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.21 Bouwvlak

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

1.22 Bouwwerk

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.

1.23 Broedplaats

Gebouw of deel van een gebouw met ruimten voor ateliers, creatieve, culturele of ambachtelijke bedrijfjes en ruimten voor open werkplekken en meetingsrooms, al dan niet commercieel.

1.24 Consumentverzorgende dienstverlening

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

1.25 Culturele voorzieningen

Musea, muziek- en filmtheaters, theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.26 Dakterrassen

Een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrastering en vloerconstructie ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en).

1.27 Deklaag

De bovenste bodemlaag die in de laatste ca. 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophooglaag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw.

1.28 Detailhandel

De bedrijfsmatige verkoop van goederen, zowel nieuw als tweedehands, aan consumenten, dus aan niet-bedrijfsmatige gebruikers. Hieronder valt het aanbieden en de levering van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.29 Detailhandel in volumineuze goederen

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

1.30 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:

a. consumentverzorgende dienstverlening;
b. zakelijke dienstverlening;
c. maatschappelijke dienstverlening.

1.31 Dove gevel

a. Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, zonder te openen delen anders dan te openen delen achter voor geluid afgeschermde balkons, loggia's en serres, en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A), of
b. Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.32 Eerste bouwlaag

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

1.33 Floorspace-index

De verhouding tussen grondoppervlak en brutovloeroppervlak.

1.34 Galerie

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

1.35 Gebouw

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

1.36 Geheel verdiepte parkeervoorziening

Gebouwde parkeervoorziening in een bouwlaag onder peil, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.37 Geldwisselkantoor

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

1.38 Geluidgevoelig object

Woning en gebouw voor het benutten van woonruimte voor bewoning, alsmede geluidsgevoelige gebouw en geluidsgevoelig terrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.39 Geluidgevoelige ruimte

Geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder

1.40 Geluidluwe zijde

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

1.41 Geohydrologisch rapport

Het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.42 Grondwaterneutraal bouwen

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

1.43 Horeca

a. horeca I: een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaken, lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon;
b. horeca III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
c. horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;
d. horeca V: een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension

1.44 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.

1.45 Horizontale bouwdiepte

Afstand tussen voor- en achtergevel.

1.46 Huishouden

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

1.47 Inrichting

Inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer zoals geldend op moment van ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan.

1.48 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.

1.49 Kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten met een administratief karakter, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.50 Kelder

Ondergronds (deel van een) gebouw, zoals souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.51 Kinderopvang

Een voorziening voor opvang van kinderen van 0 tot 12 jaar in bedrijfsmatig georganiseerd verband, waaronder in elk geval begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang.

1.52 Maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, educatieve voorzieningen, kinderopvang, welzijnsvoorzieningen, (para-)medische, sociaal medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele voorzieningen, waaronder ook wordt verstaan jongerencentrum en buurtcentrum en waaronder niet wordt verstaan fitness en sportscholen, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.53 Margestrook

Een uitgeefbare strook grond die de overgang vormt tussen de gevel van een gebouw en de weg en/of het trottoir.

1.54 Nutsvoorziening

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

1.55 Onzelfstandige woonruimte

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

1.56 Ondergeschikte nevenactiviteit

Niet-zelfstandige functie binnen een andere hoofdfunctie die wat aard en omvang betreft ondergeschikt is aan de andere hoofdfunctie.

1.57 Opslag

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

1.58 Overstek

Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

1.59 Peil

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. als in het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

tenzij in de regels anders is bepaald.

1.60 Plint

De begane grond van een gebouw.

1.61 Prostitutie

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

1.62 Prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.63 Seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
b. erotisch getinte vermaaksfunctie: Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar.

1.64 Short stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een week en maximaal zes maanden.

1.65 Smartshop

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

1.66 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.

1.67 Steiger

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, te water die vast met de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, dat wellicht door de gekozen constructie verticaal met het water/ getij beweegt, maar de eigenschap mist om in horizontale richting te verplaatsen, niet zijnde waterstaatkundige werken.

1.68 Telefooninrichting / belhuis / belwinkel

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.

1.69 Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.70 Voorkeurgrenswaarde

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

1.71 Waterkering

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

1.72 Waterstaatsdoeleinden

Voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterhuishouding in de ruimste zin;

1.73 Wet geluidhinder

Wet geluidhinder zoals geldend op het moment van ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan.

1.74 Woonruimte

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

1.75 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 publiek, zoals banken, reisbureaus.

1.76 Zone industrielawaai

Zone rond een industrieterrein als bedoeld in de artikelen 41 en 53 van de Wet geluidhinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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 hoogte van de begane grond

Tussen bovenkant vloer en bovenkant vloer van bovenliggende bouwlaag.

2.7 De brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld, tenzij in de regels anders is bepaald.

2.8 De minimum bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouwzijnde, 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
b. bedrijf;
c. broedplaats;
d. culturele voorzieningen;
e. maatschappelijke dienstverlening;
f. zakelijke dienstverlening;
g. autoparkeren met bijbehorende toegangen en in- en uitritten;
h. fiets- en scooterparkeren met bijbehorende toegangen en in- en uitritten;
i. verkeers- en verblijfsgebied;
j. groen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. speelvoorzieningen en kunstwerken;
m. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende

n. margestroken, met dien verstande dat de gronden grenzend aan een woning tot maximaal 1,5 meter gemeten ten opzichte van de gevellijn, mogen worden gebruikt als margestrook voor de aangrenzende woning en met dien verstande dat margestroken van woningen uitsluitend zijn toegestaan aan de op het zuiden georiënteerde gevel van een gebouw die in of nabij de op verbeelding weergegeven meest zuidelijke bouwvlakgrens wordt gebouwd;
o. wegen, straten, paden, pleinen;
p. laden en lossen.

3.2 Bouwregels

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 regels:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat in afwijking daarvan de volgende gebouwdelen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan mits voldaan wordt aan b en c:
    1. voorbij de gevellijn van het gebouw uitstekende balkons en uitstekende verglaasde buitenruimten;
    2. een uitkraging aan een gebouw anders dan een balkon of uitstekende verglaasde buitenruimte;
    3. geluidlamellen.
b. voor de voorbij de gevellijn van een gebouw uitstekende balkons en uitstekende verglaasde buitenruimten geldt de volgende maximale horizontale diepte voor het uitstekende deel van het balkon en het uitstekende deel van de verglaasde buitenruimte, gemeten ten opzichte van de gevel van het gebouw:
    1. eerste en tweede bouwlaag: maximaal 0,5 meter;

2. derde bouwlaag en hoger: maximaal 1 meter;
3. in afwijking van 2 geldt voor de derde bouwlaag en hoger van de zuidgevel van een gebouw een maximale horizontale diepte van 1,5 meter.

c. een uitkraging anders dan een balkon of uitstekende verglaasde buitenruimte is toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
   1. uitsluitend toegestaan aan de op het zuiden georiënteerde gevel van een gebouw die in of nabij de op verbeelding weergegeven meest zuidelijke bouwvlakgrens wordt gebouwd;
   2. uitsluitend toegestaan op de derde bouwlaag en hoger;
   3. de horizontale diepte van de uitkraging bedraagt maximaal 1,5 meter;
   4. de uitkraging mag de volledige lengte van de gevel van het gebouw beslaan;
   5. aan de uitkraging zijn geen balkons en verglaasde buitenruimten toegestaan;
d. voor gebouwen gelden de volgende bouwhoogten:
   1. de bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen, gerekend vanaf en met inbegrip van de eerste bouwlaag, niet meer zijn dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' is aangegeven;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is uitsluitend een sheddak als dakvorm toegestaan;
f. voor kelders geldt dat het verboden is:
   1. kelders te bouwen;
   2. bestaande kelders te vergroten.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting - bouwregels geluid

Voor het bouwen van gebouwen met woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen gelden voor de gevels van de woonruimten en geluidgevoelige ruimten de volgende bepalingen:

a. het bouwen van gebouwen met woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan wanneer geluidgevoelige ruimten bij het bouwen zijn voorzien van een dove gevel;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is het bouwen van gebouwen met woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen ook toegestaan indien woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen zijn voorzien van een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidbelasting vanwege een inrichting, op te openen delen in de betreffende gevel achter de vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel, terugbrengt tot ten hoogste de volgende grenswaarden:
   1. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr, LT), zijnde:
      - 50 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur;
      - 45 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en;
      - 40 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur;
   2. de grenswaarden voor maximale geluidsniveau (LAmax), zijnde:
      - 70 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur;
      - 65 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en;
      - 65 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur.
c. aanvullend aan a en aanvullend aan b gelden de volgende grenswaarden binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van woonruimten en andere geluidgevoelig gebouwen:
   1. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr, LT), zijnde:
      - 35 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur;

- 30 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en;
- 25 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur;

2. de grenswaarden voor maximale geluidsniveau (LAmax), zijnde:
   - 55 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur;
   - 45 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en;
   - 45 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur.

d. het bepaalde onder b en c is, voor zover het de genoemde grenswaarden betreft, niet van toepassing indien voor de betreffende inrichting maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld en onherroepelijk zijn waarin een hogere geluidbelasting wordt toegestaan, onder de voorwaarden dat uit akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de te openen delen in de betreffende gevel wordt voldaan aan de geluidbelasting die in het maatwerk is vastgesteld voor de gevel.
e. woonruimten met een dove gevel of met een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel zoals bedoeld onder b moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder f voor het bouwen van een kelder of vergroten van een bestaande kelder.
b. het bepaalde in lid 3.2.3 onder a en b voor het bouwen van woningen zonder dove gevel of vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidbelasting op te openen delen in de betreffende gevel achter de vliesgevel terugbrengt.

3.3.2 Toetsingscriteria

a. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 onder a kan slechts worden verleend als de kelder grondwaterneutraal wordt gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
   1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
   2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen;
   3. het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen.
   4. als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid onder a en b tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
   5. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.
b. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 onder b kan slechts worden verleend als er geen inrichtingen binnen een afstand van 100 meter van gevels van toegestane geluidgevoelige gebouwen zijn met een geluidbelasting op de gevel van de betreffende woningen die hoger is dan de grenswaarden van lid 3.2.3 onder b en c, dan wel als voor inrichtingen binnen deze afstand, met maatwerkvoorschriften is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen hoger mag zijn dan de waarden van lid 3.2.3 onder b en c en aangetoond is dat voldaan wordt aan die waarden in het maatwerkvoorschrift.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

3.4.1 Woonruimte

a. Voor het benutten van woonruimte als bedoeld in lid 3.1 onder a geldt dat:
   1. het benutten van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte niet is toegestaan;
   2. het benutten van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast niet is toegestaan;
   3. het benutten van een woonruimte niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
b. Aan huis verbonden beroepen en bedrijven:
   1. Per woonruimte mag maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte worden gebruikt met een maximum van 60 m2;
   2. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.4.2 Bedrijf en broedplaats

Voor bedrijf als bedoeld in lid 3.1 onder b en de functie bedrijf in broedplaats als bedoeld in lid 3.1 onder c geldt dat:

a. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, met dien verstande dat:
   1. in geval van een bedrijf aanpandig aan woonruimte, uitsluitend activiteiten zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, vallen onder categorie A;
   2. in geval van een bedrijf die bouwkundig afgescheiden is van woonruimte, activiteiten zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, vallen onder categorie A en B;
b. als onderdeel van bedrijf en broedplaats is toegestaan:
   1. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen;
   2. kantoorruimte behorende bij een bedrijf of broedplaats.
c. als onderdeel van broedplaats is toegestaan:
   1. horeca I, horeca III en horeca IV als ondergeschikte nevenactiviteit en met dien verstande dat een horecaterras bij deze ondergeschikte nevenactiviteit niet is toegestaan;

3.4.3 Culturele voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening

Voor culturele voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening als bedoeld in lid 3.1 onder d en e geldt dat:

a. als onderdeel van culturele voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening is toegestaan:
   1. kantoorruimte behorende bij culturele voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening;
   2. horeca I, horeca III en horeca IV als ondergeschikte nevenactiviteit en met dien verstande dat een horecaterras bij deze ondergeschikte nevenactiviteit niet is toegestaan;
   3. evenementen als ondergeschikte nevenactiviteit.

3.4.4 Gebruik bouwlaag onder peil

Voor zover bouwen onder peil is toegestaan, geldt voor gebruik van een bouwlaag onder peil dat uitsluitend (fiets)parkeren, bergruimte voor wonen en technische ruimte is toegestaan.

3.4.5 Omvang

Voor het bruto vloeroppervlak van de in lid 3.1 onder a tot en met f genoemde functies geldt dat:

a. de omvang van de in lid 3.1 onder a genoemde functie in het gebouw in totaal niet meer is dan 6.000 m2 bvo, met dien verstande dat in dit geval het volgende niet wordt meegerekend in het bvo van het gebouw: autoparkeergarages en gemeenschappelijke fietsenstallingen, onder peil gelegen bergruimte bij wonen, onder peil gelegen technische ruimte, voorbij de gevellijn uitstekende delen van balkons en onoverdekte dakterassen;
b. de omvang van de in lid 3.1 onder b tot en met f genoemde functies in het gebouw in totaal niet meer is dan 2.700 m2 bvo, met dien verstande dat in dit geval het volgende niet wordt meegerekend in het bvo van het gebouw: autoparkeergarages en gemeenschappelijke fietsenstallingen, onder peil gelegen technische ruimte, voorbij de gevellijn uitstekende delen van balkons en onoverdekte dakterassen;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Onzelfstandige woonruimte

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder a sub 1 ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of - verordening is verleend.

3.5.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder a sub 2 ten einde een woonruimte te gebruiken voor bed & breakfast. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of - verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.

3.5.3 Bedrijf en broedplaats

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

a. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
b. een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorie A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
b. autoparkeren met bijbehorende toegangen en in- en uitritten;
c. fiets- en scooterparkeren met bijbehorende toegangen en in- en uitritten;
d. verkeers- en verblijfsgebied;
e. groen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. speelvoorzieningen en kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende

i. margestroken, met dien verstande dat margestroken alleen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. een margestrook mag niet meer zijn dan maximaal 1,5 meter gemeten ten opzichte van de gevel voor de aangrenzende woning en;
    2. in afwijking van 1 mag een margestrook aan de oostzijde van het gebouw van het op de verbeelding weergegeven meest oostelijke bouwvlak van de bestemming Wonen, niet meer zijn dan 1,0 meter gemeten ten opzichte van de gevel;
j. wegen, straten, paden, pleinen;
k. laden en lossen.

4.2 Bouwregels

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 regels:

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat in afwijking daarvan de volgende gebouwdelen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan mits voldaan wordt aan b:
    1. voorbij de gevellijn van het gebouw uitstekende balkons en uitstekende verglaasde buitenruimten;
    2. geluidschermen en geluidlamellen;
b. voor de voorbij de gevellijn van een gebouw uitstekende balkons en uitstekende verglaasde buitenruimten geldt de volgende maximale horizontale diepte voor het uitstekende deel van het balkon en verglaasde buitenruimte, gemeten ten opzichte van de gevel van het gebouw:
    1. eerste en tweede bouwlaag: maximaal 0,5 meter;
    2. derde bouwlaag en hoger: maximaal 1,5 meter;
    3. in afwijking van 2 geldt voor de derde bouwlaag en hoger van de oostzijde van het gebouw van het op de verbeelding weergegeven meest oostelijke bouwvlak op de gronden met de bestemming Wonen, een maximale horizontale diepte van 1,0 meter.
c. voor gebouwen gelden de volgende bouwhoogten:
    1. de bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;

2. ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen, gerekend vanaf en met inbegrip van de eerste bouwlaag, niet meer zijn dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' is aangegeven;

d. voor kelders geldt dat het verboden is:
   1. kelders te bouwen;
   2. bestaande kelders te vergroten.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 m.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting - bouwregels geluid

Voor het bouwen van gebouwen met woonruimten gelden voor de gevels van de woonruimten de volgende bepalingen:

a. het bouwen van gebouwen met woonruimten is uitsluitend toegestaan wanneer geluidgevoelige ruimten bij het bouwen zijn voorzien van een dove gevel;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is het bouwen van gebouwen met woonruimten ook toegestaan indien woonruimten zijn voorzien van een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidbelasting vanwege een inrichting, op te openen delen in de betreffende gevel achter de vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel, terugbrengt tot ten hoogste de volgende grenswaarden:
   1. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr, LT), zijnde:
      - 50 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur;
      - 45 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en;
      - 40 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur;
   2. de grenswaarden voor maximale geluidsniveau (LAmax), zijnde:
      - 70 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur;
      - 65 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en;
      - 65 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur.
c. aanvullend aan a en aanvullend aan b gelden de volgende grenswaarden binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van woonruimten en andere geluidgevoelig gebouwen:
   1. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr, LT), zijnde:
      - 35 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur;
      - 30 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en;
      - 25 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur;
   2. de grenswaarden voor maximale geluidsniveau (LAmax), zijnde:
      - 55 dB(A) in de periode 07:00-19:00 uur;
      - 45 dB(A) in de periode 19:00-23:00 uur en;
      - 45 dB(A) in de periode 23:00-07:00 uur.
d. het bepaalde onder b en c is, voor zover het de genoemde grenswaarden betreft, niet van toepassing indien voor de betreffende inrichting maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld en onherroepelijk zijn waarin een hogere geluidbelasting wordt toegestaan, onder de voorwaarden dat uit akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de te openen delen in de betreffende gevel wordt voldaan aan de geluidbelasting die in het maatwerk is vastgesteld voor de gevel;
e. woonruimten met een dove gevel of met een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel zoals bedoeld onder b moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder d voor het bouwen van een kelder of vergroten van een bestaande kelder.
b. het bepaalde in lid 4.2.3 onder a en b voor het bouwen van woningen zonder dove gevel of vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidbelasting op te openen delen in de betreffende gevel achter de vliesgevel terugbrengt.

4.3.2 Toetsingscriteria

a. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 onder a kan slechts worden verleend als de kelder grondwaterneutraal wordt gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
    1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
    2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen;
    3. het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen.
    4. als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid onder a en b tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
    5. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.
b. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 onder b kan slechts worden verleend als er geen inrichtingen binnen een afstand van 100 meter van gevels van toegestane woningen zijn met een geluidbelasting op de gevel van de betreffende woningen die hoger is dan de grenswaarden van lid 4.2.3 onder b en c, dan wel als voor inrichtingen binnen deze afstand, met maatwerkvoorschriften is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen hoger mag zijn dan de waarden van lid 4.2.3 onder b en c en aangetoond is dat voldaan wordt aan die waarden in het maatwerkvoorschrift.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

4.4.1 Woonruimte

a. Voor het benutten van woonruimte als bedoeld in lid 4.1 onder a geldt dat:
    1. het benutten van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte niet is toegestaan;
    2. het benutten van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast niet is toegestaan;
b. de omvang in totaal niet meer is dan 11.000 m2 bvo van alle gebouwen op de gronden met de bestemming Wonen tezamen, met dien verstande dat in dit geval het volgende niet wordt meegerekend in het bvo van een gebouw: autoparkeergarages en gemeenschappelijke fietsenstallingen, onder peil gelegen bergruimte bij wonen, onder peil gelegen technische ruimte, voorbij de gevellijn uitstekende delen van balkons en onoverdekte dakterassen;
c. Aan huis verbonden beroepen en bedrijven:

1. Per woonruimte mag maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte worden gebruikt met een maximum van 60 m2;
2. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Onzelfstandige woonruimte

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 onder a sub 1 ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of - verordening is verleend.

4.5.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 onder a sub 2 ten einde een woonruimte te gebruiken voor bed & breakfast. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of - verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Parkeren

7.1.1 Algemeen

Voor parkeren gelden de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zowel voor wat betreft parkeren van auto als voor het parkeren van (brom)fietsen, scooters en dergelijke;
b. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd onder a wordt bepaald op basis van de (fiets)parkeernormen, (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:
    1. voor motorvoertuigen: de Nota Parkeernormen Auto, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017 en gewijzigd op 29 november 2017, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is die wijziging van toepassing;
    2. voor fietsen en scooters: de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2018, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is die wijziging van toepassing;
c. bij omgevingsvergunningverlening past het bevoegd gezag de Nota parkeernormen en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

7.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaald in artikel 7.1.1 en toestaan dat voor zover het een minimale parkeernorm betreft in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits:

a. het voldoen aan de bepalingen onder artikel 7.1.1 door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit of;
b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

7.2 Toegelaten overschrijdingen

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

a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, technische installaties en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. kroonlijsten en overstekende daken, zijn toegestaan vanaf de tweede bouwlaag mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1 meter, tenzij in de regels anders is bepaald;
c. hijsinrichtingen;
d. trappenhuizen, liftinstallaties, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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. telefoneerinrichting 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 C en D van het Besluit Omgevingsrecht;
    4. short stay.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone - Industrie

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

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

9.1.2 Voorwaarden

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

a. Indien voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.
b. In afwijking van a zijn geluidgevoelige objecten ook toegestaan indien:
    1. voldaan wordt aan een vastgestelde hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder, of;
    2. de gevels van het geluidgevoelig object uitgevoerd worden als dove gevel of in afwijking daarvan een vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel die de geluidbelasting op te openen delen in de betreffende gevel achter de vliesgevel of andere vergelijkbare maatregel, terugbrengt tot maximaal de voorkeurgrenswaarde;
c. In aanvulling op b geldt dat indien het een woning betreft, de woning dient te beschikken over minimaal een geluidluwe zijde.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 10.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1 met maximaal 10%

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 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.

10.4 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.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4, 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel.