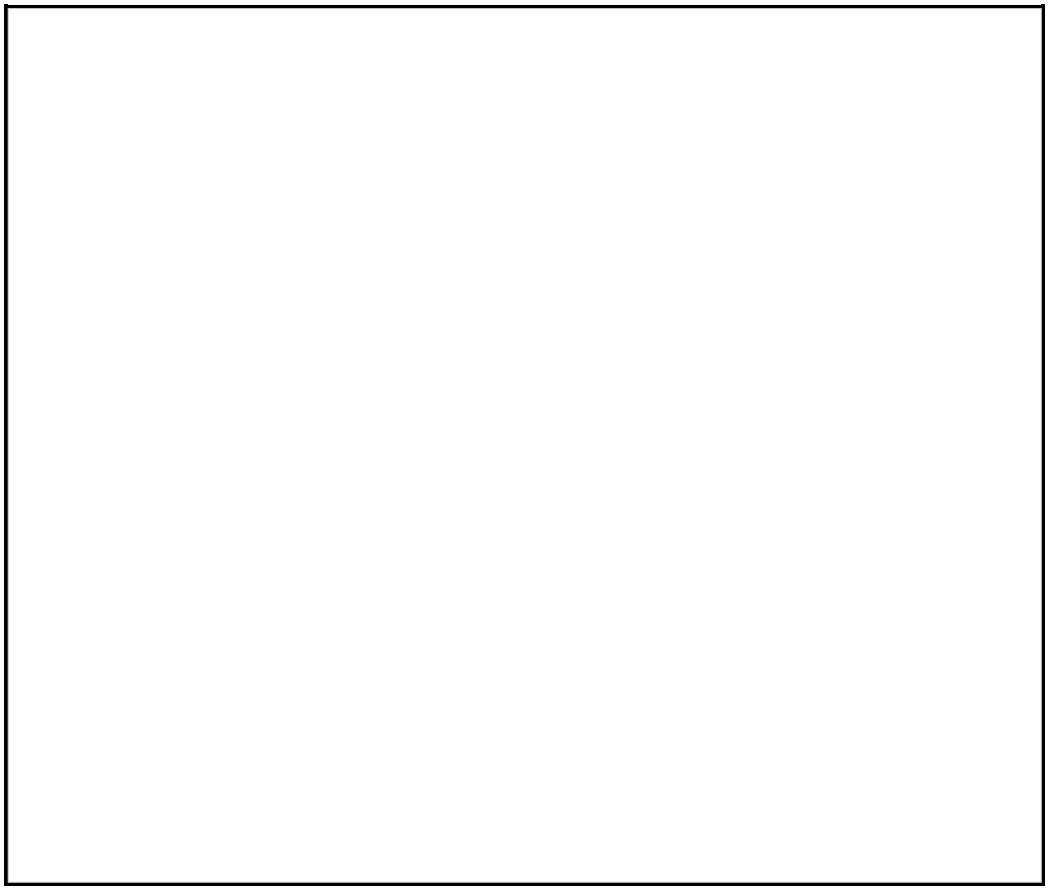
Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B



Concept

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

Van Zeggelaarstraat 18B

Colofon

Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.N2303BPSTD-OW01
Datum print	17 Oktober 2023
Planstatus	concept

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **12**

Artikel 3 Tuin - 1 12
Artikel 4 Tuin - 2 14
Artikel 5 Wonen - 1 15
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming) 17

Hoofdstuk 3 Algemene regels **19**

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 19
Artikel 8 Algemene bouwregels 20
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 21
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 23
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 24

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **25**

Artikel 12 Overgangsrecht 25
Artikel 13 Slotregel 26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2303BPSTD-OW01.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.N2303BPSTD-OW01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanbouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Een gebouw dat onderscheiden wordt 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 worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 aan huis-gebonden-beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een hoofdgebouw van woning door de bewoner zelf 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 archeologisch rapport

Rapport, zoals bedoelt in artikel 39, lid 2 Monumentenwet 1988, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate is vastgesteld.

1.9 bebouwing

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

1.10 beleidsregel darkstores

'Beleidsregel darkstores 2023', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 21 maart 2023, resp. de laatstelijk vastgestelde versie van deze beleidsregel, waarin criteria zijn opgenomen waar aanvragen omgevingsvergunningen voor darkstores aan worden getoetst.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.14 bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

1.15 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain en kap.

1.16 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.17 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.

1.18 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwvlak

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

1.21 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.

1.22 darkstore

Vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een (opslag)ruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek. De bezorging van op locatie bereide maaltijden valt niet onder deze vorm van bedrijfsvoering.

1.23 gebouw

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

1.24 geluidbelasting in dB(A) of dB

Geluidbelasting als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.25 geluidsgevoelige bestemmingen

Geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.26 grondwaterneutraal bouwen

Het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd 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, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

1.27 hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.28 kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

1.29 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Alleen bedrijven vallend onder de categorieën A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn daarbij toegestaan (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0363.N1104BPSTD-VG01/rb_NL.IMRO.0363.N1104BPSTD-VG01_1.pdf).

1.30 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.31 nutsvoorzieningen

Gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.

1.32 omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.33 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.34 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.

1.35 peil

Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;

a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verkeer, gelegen op of binnen 4 meter uit een brug of viaduct of gelegen in het talud van een weg: de bovenkant van het wegdek/bovenkant spoorstaaf;
b. In geval van bouwen in het water: het gemiddelde waterpeil;
c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Van Zeggelaarstraat 18B'.

1.37 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,50 tot 1,50 meter boven het peil is gelegen.

1.38 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.

1.39 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.40 vloeroppervlakte

De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.41 voorerf

Het gedeelte van de tuin van een woning dat ligt tussen de voorgevel van de woning en de openbare weg of het openbare groen.

1.42 voorkeursgrenswaarde

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, wegen en spoorwegen op geprojecteerde woningen binnen zones, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder mede begrepen (natuurlijke) oevers, kademuren, sluizen, gemalen, bergbezinkbassins, duikers en dammen.

1.44 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.

1.45 wonen

Permanent verblijf, waarbij de mate van zelfstandigheid en samenlevingsverband niet relevant is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

Een met een maatvoeringsaanduiding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat mag of ten minste moet worden bebouwd, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend.

2.2 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, tenzij anders in de regels is bepaald.

2.3 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.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 peil

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2.6 vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. met de daarbij behorende:
    1. erven;
    2. voetpaden;
    3. parkeervoorzieningen;
    4. groenvoorzieningen;
    5. water;
    6. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 3 lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per perceel ten hoogste 40% bedragen van de oppervlakte van het perceel dat bestemd is als Tuin-1, met een maximum van 30 m2;
b. een bijgebouw mag uitsluitend worden gerealiseerd indien deze wordt opgericht op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de lijn in het verlengde van de voorgevel;
c. een aanbouw is uitsluitend toegestaan aan de achtergevel van de woning met een diepte van ten hoogste 2,50 meter;
d. maximum goothoogte bijgebouw: 3 meter;
e. maximum bouwhoogte bijgebouw: 5 meter;
f. maximum bouwhoogte aanbouw: 3 meter;
g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijgebouwen worden gerealiseerd tot het oppervlakte dat is aangegeven met de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak", op voorwaarde dat het perceel voor maximaal 40% bebouwd is;
h. in afwijking van het bepaalde onder a t/m f zijn grotere bijbehorend bouwwerken toegestaan, indien deze op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden;
i. dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op bijbehorend bouwwerken (in de zin van uitbouwen) met een plat dak.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte: 2,5 meter;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn hogere erfafscheidingen toegestaan, indien deze op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden;
c. overkappingen en carports zijn uitsluitend toegestaan indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 3 lid 1 genoemde gronden geldt de volgende regel:

a. gebouwen als bedoeld in dit artikel mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de functies als genoemd in artikel 3 lid 1, dan wel de toegestane functies van de direct aangrenzende hoofdbebouwing, één en ander met uitzondering van aan-huis-gebonden-beroep.

Artikel 4 Tuin - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. met de daarbij horende:
    1. erven;
    2. voetpaden;
    3. groenvoorzieningen;
    4. water;
    5. waterhuishoudkundige voorzieningen;
    6. ongebouwde parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 4 lid 1 genoemde gronden mogen slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte: 1 meter;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn hogere erfafscheidingen toegestaan, indien deze op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. met de daarbij behorende:
    1. parkeervoorzieningen;
    2. bergingen en andere nevenruimten;
    3. tuinen en erven;
    4. groenvoorzieningen;
    5. speelvoorzieningen;
    6. water;
    7. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 5 lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' anders staat aangegeven;
c. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goothoogte' staat aangegeven;
d. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' staat aangegeven;
e. voor de gebouwen, niet zijnde een aanbouw of bijgebouw, als bedoeld in dit lid geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd indien de gebouwen worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde behorend bij een dakterras: 1,20 meter, waarbij moet worden gemeten vanaf het dak;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5 lid 2.2 bepaalde voor:

a. een andere dakhelling dan maximaal is vereist;
b. het realiseren van een plat dak.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 5 lid 1 genoemde gronden geldt de volgende regel:

a. in aanvulling op artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het in ieder geval verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken ten dienste van aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot meer dan 40% van het vloeroppervlakte van het hoofdgebouw van de woning.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)' zijn naast de op de aangegeven bestemmingen tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 6 lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor zover met betrekking tot de in artikel 6 lid 1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen.
b. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden; de verplichting tot het doen van opgravingen;
    2. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan 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. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 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 moment van het van kracht worden van dit plan.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd ter bescherming van de in artikel 6 lid 1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in artikel aanwezig zijn.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 6 lid 1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Op en onder de in artikel 6 lid 1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 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;

2. het aanbrengen van drainage;
3. het aanleggen en verbreden van wateren;
4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
6. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in artikel 6 lid niet onevenredig schaden.
d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
   1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 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 moment van het van kracht worden van dit plan.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)' 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemeen

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

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.

9.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 9 lid 1 wordt in elk geval begrepen:

a. inrichtingen die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
b. detailhandel in volumineuze goederen;
c. opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
d. opslag en verkoop van vuurwerk en/of gevaarlijke stoffen;
e. automatenhallen;
f. seksinrichting en prostitutiebedrijven;
g. geldwisselkantoren;
h. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte danwel aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en/of stoffen en/of materialen behoudens voorzover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
i. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voorzover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
j. telefooninrichting/belhuis;
k. darkstores.

9.3 Parkeennormen, laden en lossen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte wordt aangebracht voor het op eigen terrein parkeren van auto's overeenkomstig het vigerende parkeerbeleid;

b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte wordt aangebracht op eigen terrein voor het parkeren van fietsen en scooters overeenkomstig het vigerende fiets- en scooterparkeerbeleid;

c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort;

d. Ruimte voor het parkeren van auto's, scooters en fietsen en voor het laden of lossen van goederen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens dit lid is vereist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 9.3 onder a en b overeenkomstig de voorwaarden gesteld in het vigerendeparkeerbeleid;
b. het bepaalde in lid 9.3 onder c voor zover op andere wijze in laad- of losruimte wordt voorzien;
c. het bepaalde in lid 9.3 onder d voor zover geen onaanvaardbare aantasting van de verkeer- en parkeersituatie optreedt.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.13.

10.2 Bouwregels

a. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
b. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

10.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in lid 23.1.1 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden 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 als genoemd in lid 1.39.
b. 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 als genoemd in lid 1.39.
c. Als vaststaat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in lid 23.1.2 sub a tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Indien dit niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan, dan kan het bevoegd gezag afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 25 m2;
b. 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. 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. het overschrijden van in de regels toegestane maximale goot- en/of bouwhoogte met ten hoogste 2 meter ten behoeve van: schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie en vergelijkbare bouwwerken met ten hoogste 2 meter;
e. de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 1 meter mag worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B.