Bestemmingsplan

Landsmeerderdijk 138

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Landsmeerderdijk 138

Projectnummer 0462617
Revisie 02
Datum 30 september 2020

Auteur(s)

S. Jawid
T. Peelen

Opdrachtgever

RO Landsdijk BV
Wilhelminasingel 58
6221 BK Maastricht

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
30 september 2020	voorontwerp	M. Stabel	A. Hatzman

anteagroup

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Gemengd	11
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Verkeer	14
Artikel 6	Wonen	15
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 1	18
Artikel 8	Waarde - Cultuurhistorie	20
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	21
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**23**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 11	Algemene bouwregels	24
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	28
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**29**
Artikel 16	Overgangsrecht	29
Artikel 17	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Landsmeerderdijk 138 van de gemeente Amsterdam, Stadsdeel Noord;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.N2007BPSTD-VO01 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 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 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;

1.7 archeologisch rapport

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van burgemeester en wethouders/ het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie als bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport, waarbij maximaal 30% van het vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor kantoor;

1.10 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slecht bedoeld voor de huisvesting van (een huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

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 bouwen

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

1.16 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet;

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.18 bouwvlak

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

1.19 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.

1.20 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;

1.22 dove gevel

een bouwkundige constructie 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), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.23 gebouw

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

1.24 geldwisselkantoor

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

1.25 geluidbelasting in dB(A) of dB

Geluidbelasting als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.26 geluidgevoelige bestemmingen

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

1.27 hoofdgebouw

Een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.28 kantoor

Een gebouw of deel van een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

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;

1.30 maatschappelijke voorzieningen

Medische, sociale, educatieve, onderwijs, culturele, religieuze, overheid en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen;

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 opslag

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

1.33 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.34 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 transport

Het bedrijfsmatig vervoeren van goederen en/of personen;

1.36 verkeersareaal

Gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd verkeer, bestaande uit rijwegen, fiets- en voetpaden, niet zijnde autowegen of autosnelwegen;

1.37 vloeroppervlakte

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

1.38 voorkeursgrenswaarde

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

1.39 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.40 wonen

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

1.41 zorgwoning

Een woning voor de huisvestiging van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

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 gebouwen en bouwwerken, de bovenkant van de begane grondvloer, ter plaatse van de voordeur;
b. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil;

2.6 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. zorgwoningen;
b. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, ten behoeve van bewoning, daaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
c. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
d. erven;

met de daarbij behorende:

e. school- en speelpleinen;
f. bergingen en andere nevenruimten;
g. parkeervoorzieningen;
h. tuinen en erven;
i. verkeersareaal;
j. groenvoorzieningen;
k. speelvoorzieningen;
l. water;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm - 1'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' staat aangegeven;
d. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goothoogte' staat aangegeven.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag ten hoogste 30 m² bedragen;
b. maximum bouwhoogte: 3 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
b. maximum bouwhoogte geluidwerende voorzieningen: 2,5 meter;
c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

a. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
b. het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.

3.3.2 Aan-huis-verbonden-beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Voor de in lid 3.1 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.
b. bedrijven zijn toegestaan die vallen onder de categorieën A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze regels.

3.3.3 Overige gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn niet meer dan het aangeduide maximum aantal wooneenheden toegestaan.

3.3.4 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm - 1' een geluidscherm met en bouwhoogte van minimaal 2,30 m is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. erven;

met de daarbij behorende:

c. voetpaden;
d. groenvoorzieningen;
e. water;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm - 1'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning ten hoogste 30 m² bedragen;
b. maximum bouwhoogte: 3 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt dat gebouwen als bedoeld in dit artikel uitsluitend gebouwd mogen worden ten behoeve van de functies als genoemd in lid 4.1 , danwel de toegestane functies van de direct aangrenzende hoofdbebouwing, één en ander met uitzondering van aan-huis-gebonden-beroep.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersareaal;
b. openbare ruimte;

met de daarbij behorende:

c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. geluidwerende voorzieningen;
h. een tuinmuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voor het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, ten behoeve van bewoning, daaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbij behorende:

b. parkeervoorzieningen;
c. bergingen en andere nevenruimten;
d. tuinen en erven;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. water;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. geluidswerende voorzieningen, uitsluitend op de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm - 2'.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
c. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goothoogte' staat aangegeven;
d. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' staat aangegeven;
e. in afwijking van het bepaalde onder d, geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm - 2' een maximum bouwhoogte van 5,5 m, ten behoeve van het realiseren van een geluidscherm op de eerste verdieping.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

a. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan.
b. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.

6.3.2 Maximum aantal wooneenheden

Het aantal wooneenheden per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één, tenzij anders ia aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

6.3.3 Aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Voor de in lid 6.1 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.
b. bedrijven zijn toegestaan die vallen onder de categorieën A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze regels.

6.3.4 Voorwaardelijke verplichting

a. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van nieuwe bebouwing overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan indien binnen de bestemming 'Verkeer', ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – tuinmuur', een tuinmuur met een bouwhoogte van 5 meter is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van nieuwe bebouwing overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm - 2' de zuidgevel op de begane grond wordt uitgevoerd als dove gevel en op de eerste verdieping een geluidscherm van minimaal 2 meter hoog wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
c. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' is uitsluitend toegestaan indien de zuidgevels van deze woningen worden uitgevoerd als dove gevel;
d. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm - 1' een geluidscherm met een bouwhoogte van minimaal 2,30 m is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Onzelfstandige woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 6.3.1 onder a afwijken ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.

6.4.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.1 onder b. 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.

6.4.3 Aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.3 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:

a. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, zoals bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze regels, voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A of B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
b. in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, zoals bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze regels, voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën A of B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, zoals bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze regels, valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën A of B meer milieuhinder veroorzaakt.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 1' zijn naast de op de aangegeven bestemmingen tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 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 lid 7.1 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 100 m^2 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.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd ter bescherming van de in lid 7.1 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 lid 7.1 aanwezig zijn.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. op en onder de in lid 7.1 lid 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 lid 7.1 niet onevenredig schaden.
d. aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan 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 100 m^2 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.

7.5 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 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

a. de bescherming van de in stand te houden en de te versterken cultuurhistorische waarden;
b. de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen. De volgende te beschermen waarden dienen in acht genomen te worden:

a. de typerende lintbebouwingstructuur met enkele verbindingen naar het benedendijkse land;
b. het groene en waterrijke karakter dat gedragen wordt door het zicht op de water- en groenpartijen;
c. hoogteverschillen met het omringende land, met de typerende doorkijkjes tussen de dijkpanden.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere 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 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

a. ondergrondse bouwen is niet toegestaan;
b. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:
    1. 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;
    2. 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;
    3. 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, wordt in ieder geval gerekend:

c. inrichtingen die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met uitzondering van de bedrijven welke op grond van artikel 4.3 sub b van deze regels zijn toegestaan;
d. detailhandel in volumineuze goederen;
e. opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
f. opslag en verkoop van vuurwerk en/of gevaarlijke stoffen;
g. automatenhallen;
h. seksinrichting en prostitutiebedrijven;
i. telefoneerinrichting of belhuis;
j. geldwisselkantoren;
k. 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;
l. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voorzover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond.

12.1.1 Parkeren, 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 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 geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Milieuzone - bodembeschermingsgebied

13.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het verwijderen, beheersen en monitoren van bodemverontreining, waaronder ook begrepen het instandhouden van de dikte, functionaliteit en kwaliteit van signalerings- en leeflagen die daar boven en daarbij zijn aangebracht.

13.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' is het niet toegestaan bouwwerken te bouwen onder een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld.

13.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in sublid 13.1.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen op een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld, als dit aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van bodembescherming en de woon- en leefsituatie.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het uitvoeren van grondbewerkingen zoals het afgraven, ontgronden, ontginnen, ophogen of egaliseren van gronden;
    2. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van waterlopen en/of waterpartijen;
    3. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
    4. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
    5. het heien, inslaan, indrijven, ingraven of anderzins aanbrengen van palen en andere objecten;
    6. het aanleggen van drainage;
    7. het onttrekken van grondwater;
    8. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
b. het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
    1. het normale onderhoud betreffen;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. niet verder reiken dan 0,5 meter onder maaiveld en geen wijziging van de hoogteligging van het maaiveld tot gevolg hebben;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien die werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden dan wel de direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen daarvan aanvaardbaar zijn vanuit het oogpunt van bodembescherming en de woon- en leefsituatie.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het bevoegd gezag bevoegd om in overeenstemming met artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan ten behoeve van:

a. het bouwen van de volgende bouwwerken:
    1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum oppervlakte van een bouwwerk van 100 m², alsmede;
    2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
c. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
d. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, vlaggenmasten en ventilatie-inrichtingen;
e. bouwwerken waarbij de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 3 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat:

a. bestemmingsgrenzen worden overschreden, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. bestemmingsgrenzen worden overschreden voor zover dit van belang is voor het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate ten behoeve van de verkeersveiligheid en/of –intensiteit. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels wordt gewijzigd, ten behoeve van het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van bedrijven, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten ten aanzien van de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven;
d. de bepalingen in de voorafgaande artikelen worden aangepast, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Landsmeerderdijk 138.