bestemmingsplan

Van Zeggelaarstraat 18b

Gemeente Amsterdam

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*voorontwerp*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0363.VanZeggelaarstraat-VO01*
Datum:	*10 juli 2023*
Contactpersoon Buro SRO:	*J. van Nuland*
Kenmerk Buro SRO:	*SR220289*
Opdrachtgever:	*Dhr. Van der Helm*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 7
2 Bestemmingsregels 8
Artikel 3 Tuin - 1 8
Artikel 4 Wonen - 1 9
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2 11
3 Algemene regels 13
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 13
Artikel 7 Algemene bouwregels 13
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 13
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 14
4 Overgangs- en slotregels 15
Artikel 10 Overgangsrecht 15
Artikel 11 Slotregel 15

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18b van de gemeente Amsterdam

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.VanZeggelaarstraat-V001 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 bebouwing

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

1.8 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 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.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.14 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.

1.15 bouwvlak

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

1.16 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.

1.17 gebouw

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

1.18 hoofdgebouw

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

1.19 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.

1.20 omgevingsvergunning

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

1.21 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.

1.22 wonen

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

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 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.

2.4 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;
c. ten aanzien van boten en vaartuigen dient als volgt te worden gemeten:
    1. hoogte van een woonschip: de afstand tussen de waterlijn en het hoogste punt van de woonboot, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen;
    2. breedte van een woonschip: de afstand van de buitenste vaste delen van de woonboot van bakboord naar stuurboord gemeten;
    3. lengte van een woonschip: de afstand van de voorkant van het voorste deel tot de achterkant van het achterste vaste deel van de woonboot.

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. erven;
c. voetpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. water;
g. 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. 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.

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 , danwel de toegestane functies van de direct aangrenzende hoofdbebouwing, één en ander met uitzondering van aan-huis-gebonden-beroep.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. parkeervoorzieningen;
c. bergingen en andere nevenruimten;
d. tuinen en erven;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. water;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 4 lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
b. 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. 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.

4.2.3 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 4 lid 2.2 bepaalde voor:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 4 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.
b. bedrijven zijn toegestaan die vallen onder de categorieën A en B van de bij deze regels horende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 4 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:

a. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging 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 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 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 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 5 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 5 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.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd ter bescherming van de in artikel 5 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 5 lid 1 aanwezig zijn.

5.4 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 5 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 5 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 5 lid 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 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.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

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

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

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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen gebruiksverbod

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

8.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 8 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;

Artikel 9 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. 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;
b. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18b.