Gemeente Diemen

Geconsolideerd Bestemmingsplan Bedrijventerrein 2022

Vastgesteld

NL.IMRO.0384.BPbedrijven2022-VG01

Team Ruimtelijk Beleid

maart **202**3



Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Geconsolideerd Bestemmingsplan Bedrijventerrein 2022

Regels

Documenttitel: Bestemmingsplan Geconsolideerd Bestemmingsplan Bedrijventerrein 2022 Regels

Status: Vastgesteld

Datum: maart 2023

Projectnaam:
Projectnummer: BH3417

Opdrachtgever: Gemeente Diemen

Referentie: BH3417

Auteur(s): L.E

Collegiale toets:
Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door:
Datum/paraaf vrijgave:

Geconsolideerd Bestemmingsplan Bedrijventerrein 2022

Inhoudsopgave Regels

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11
Artikel 3 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstof 11
Artikel 4 Bedrijventerrein 13
Artikel 5 Groen 18
Artikel 6 Verkeer 19
Artikel 7 Verkeer - Railverkeer 20
Artikel 8 Water 21
Artikel 9 Gemengd 1 - Uit te werken 22
Artikel 10 Gemengd 2 - Uit te werken 25
Artikel 11 Woongebied - Uit te werken 28
Artikel 12 Leiding - Hoogspanning 31
Artikel 13 Leiding - Water 33
Artikel 14 Waarde - Archeologie 1 35
Artikel 15 Waarde - Archeologie 2 37
Artikel 16 Waarde - Archeologie 3 39
Artikel 17 Waterstaat - Waterkering 42

Hoofdstuk 3 Algemene regels 43
Artikel 18 Anti dubbeltelregel 43
Artikel 19 Algemene gebruiksregels 44
Artikel 20 Algemene aanduidingsregels 45
Artikel 21 Algemene afwijkingsregels 46
Artikel 22 Algemene wijzigingsregels 47
Artikel 23 Overige regels 48

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 49
Artikel 24 Overgangsrecht 49
Artikel 25 Slotregel 50

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan ~~Bedrijventerrein Diemen~~ Geconsolideerd Bestemmingsplan Bedrijventerrein 2022 van de gemeente Diemen;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand ~~NL.IMRO.0384.BPbedrijventerrein-VG01~~NL.IMRO.0384.BPbedrijven2022-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan- en uitbouw:
een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat in functioneel en/of bouwkundig één geheel vormt met het hoofdgebouw, terwijl het in bouwkundig opzicht herkenbaar is als een ondergeschikte aanvulling op 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 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage:
een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat maximaal mag worden gebouwd;

1.7 bedrijfswoning:
één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.8 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.9 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:
een op een bouwperceel gelegen vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan 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 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop, ingevolge de regels, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.17 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;

1.18 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 erf:
de oppervlakte van het achter de voorgevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.20 escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige);

1.21 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.23 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.24 kelder:
een ondergronds (gedeelte van een) gebouw;

1.25 kleinschalige windturbines:
windturbines die door de relatief beperkte effecten op de omgeving (gevaar, hinder, visuele uitstraling) in de directe leefomgeving geplaatst kunnen worden;

1.26 maatschappelijke voorziening:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, sociale werkvoorzieningen, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.27 nevenactiviteit:
activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan en verbonden met de op grond van het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie;

1.28 nutsvoorziening:
voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;

1.29 peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
   - de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
   - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
   - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
d. in alle andere gevallen het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.30 productiegebonden detailhandel
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.31 prostitutie
het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten;

1.32 raamprostitutie:
het etaleren van prostituees achter vensters, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;

1.33 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een escortbedrijf, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.34 staat van bedrijfsactiviteiten:
de staat van ~~bedrijfstypen~~ bedrijfsactiviteiten behorende bij dit plan, opgenomen in de bijlage van deze regels;

1.35 staat van horeca-activiteiten:
de staat van horeca-activiteiten behorende bij dit plan, opgenomen in de bijlage van deze regels;

1.36 veilinghuis:
een detailhandelsbedrijf waar de verkoop plaatsvindt door opbod of afslag;

1.37 verkoopvloeroppervlak:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) (winkel)ruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.38 voorgevel:
de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de naar de weg toegekeerde zijde of indien deze nog geen duidelijkheid geeft, de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in laatste instantie de zijde waaraan de hoofdontsluiting van het perceel is gesitueerd;

1.39 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.40 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.41 zakelijke dienstverlening:
commerciële dienstverlening op het gebied van computerservice- en informatietechnologie, speur- en ontwikkelingswerk, rechtskundige en administratieve dienstverlening, ontwerp, technische advisering, reclame- en uitzendbranche beveiliging en opsporing, reiniging en daarmee gelijk te stellen gebieden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de 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;

2.3 verticale diepte van een gebouw:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het gebouw;

2.4 bebouwingspercentage berekenen:
het bebouwingspercentage wordt berekend over het bouwperceel, binnen de bouwgrens;

2.5 ondergeschikte bouwdelen:
bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstof

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstof' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. detailhandel in motorbrandstoffen~~, inclusief LPG~~
b. ter plaatse van de aanduiding 'LPG' tevens voor de verkoop van LPG
c. ter plaatse van de aanduiding 'CNG/GTL' tevens voor de verkoop van CNG en GTL;

met daaraan ondergeschikt:
d. overige detailhandel tot een maximum van ~~75~~100 m2 verkoopvloeroppervlak;
e. maximaal ~~45~~ wasplaatsen;
f. overige bedrijfsruimtes,

met daarbij behorende:
g. pompeilanden;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
i. opslagtanks;
j. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
k. groenvoorzieningen;
l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen dienen binnen de bouwvlakken gebouwd te worden;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
    1. maximaal 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
    2. maximaal 8 meter voor palen, (reclame)masten
    3. ter plaatse van de aanduiding 'LPG' maximaal ~~4~~ meter voor luifels, waarbij geldt dat de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 450 m^2;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'CNG/GTL' maximaal 5 meter voor overkappingen en luifels, waarbij geldt dat de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 600 m^2;
    5. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen, met betrekking tot:
a. de situering van bouwwerken;
b. de situering van de hoofdtoegang van gebouwen;
c. de situering van in- en uitritten;
d. de situering van parkeervoorzieningen;
e. de situering van laad- en loszones.

3.3.2 Toepassing

De bevoegdheid onder lid 3.3.1 wordt toegepast met het oog op:
a. de gebruiksmogelijkheden:
    1. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
    2. in verband met het voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein;
b. de verkeersveiligheid:

1. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van verkeersveiligheid, in het bijzonder het benodigde uitzicht op hoeken van wegen, bochten en in- en uitritten niet gewenst is;

c. de brandveiligheid:
   1. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding, niet gewenst is, dient rekening gehouden te worden met het waarborgen, instandhouden, c.q. tot stand brengen van een brandveilige situatie en goede bereikbaarheid.
d. sociale veiligheid;
e. stedenbouwkundig belang;
f. een goede waterhuishouding of de waterveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

a. De bufferopslag en de afleverzuil ten behoeve van de levering van CNG mogen niet worden gesitueerd binnen een afstand van 20 meter tot (een bestemming voor) een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object (gelegen buiten het plangebied van dit plan), tenzij wordt aangetoond dat situering van de genoemde voorzieningen op een kortere afstand uit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is.
b. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding - veiligheidszone is geen brandstofopslag en/of zijn geen brandstofleidingen toegestaan.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' voor bedrijven op het gebied van productie, transport, groothandel, reparatie, technologie, ontwerp en dergelijke alsmede voor bedrijven op het gebied van zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie, voor zover deze bedrijven zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten en behoren tot categorieën ~~1~~0 t/m 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 1 van deze regels;

b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' voor bedrijven op het gebied van productie, transport, groothandel, reparatie, technologie, ontwerp en dergelijke alsmede voor bedrijven op het gebied van zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie, voor zover deze bedrijven zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten en behoren tot categorieën ~~1~~0 t/m 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 1 van deze regels;

c. zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie, voor zover niet genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in bijlage 1 van deze regels, waarbij het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging niet meer mag bedragen dan 150m2 bvo;

d. detailhandel, mits het betreft:
    1. detailhandel in goederen die worden verkocht in schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse ter hand worden gesteld aan de koper, zoals postorder- en cateringbedrijven;
    2. productiegebonden detailhandel;
    3. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
    4. detailhandel in auto´s, boten, caravans en dergelijke;
    5. detailhandel in grove bouwmaterialen;
    6. detailhandel verbonden aan garagebedrijven;
    7. webwinkels zonder baliefunctie,

e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horeca vallend onder categorie tot en met 2b van de Staat van horeca-activiteiten, opgenomen in bijlage 2 van deze regels, met uitzondering van hotel;

f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - veilinghuis' tevens voor een veilinghuis met ondergeschikte horeca, waarbij het bedrijfsvloeroppervlak van de horeca niet meer mag bedragen dan 250 m^2 bvo;

g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel' tevens voor een kringloopwinkel;

h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale' tevens voor een betonmortelcentrale behorend tot categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 1 van deze regels;

i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - datacenter' tevens voor een datacenter, met dien verstande dat er maximaal 3.585 m^2 voor datacenter is toegestaan;

j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - binnenspeeltuin' tevens voor een binnenspeeltuin met ondergeschikte horeca;

k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voetgangersbrug' tevens voor een voetgangersbrug;

l. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' tevens voor detailhandel in de branches bouwmarkten, woninginrichting, keukens, sanitair, kampeer- en zwerfsport en tuincentra, met dien verstande dat:
    1. het totale vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 7.600 m2;
    2. het verkoopvloeroppervlak per vestiging niet minder mag bedragen dan 500 m2;'
    3. tevens is detailhandel toegestaan in artikelen die verwant zijn aan het hoofdassortiment, mits het verkoopvloeroppervlak van deze aanverwante artikelen per vestiging niet meer bedraagt dan 150 m^2;

m. ter plaatse van de aanduiding 'water', tevens voor waterlopen;

n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fly - over', tevens voor een fly-over ten behoeve van het railverkeer;

o. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': een nutsvoorziening;

met daaraan ondergeschikt:
p. bijbehorende kantoren;
q. bedrijfskantines;
r. inpandige bedrijfswoning met een maximaal bvo van 120 m^2, mits huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein, waarbij geldt dat per bouwperceel maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
s. nevenactiviteiten;
t. showrooms;
met daarbij behorende:
u. nutsvoorzieningen;
v. ontsluitingswegen
w. parkeervoorzieningen;
x. groenvoorzieningen;
y. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
z. kelders;
aa. kleinschalige windturbines.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag binnen de bestemming niet meer dan 70% bedragen van het bouwperceel;
c. de gezamenlijke oppervlakte van kelders mag niet meer bedragen dan 100 % van het bouwvlak tot een maximale diepte van 5 meter;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter, tenzij anders aangeduid op de verbeelding;
e. de afstand van een gebouw tot de perceelsgrenzen mag niet minder dan 2 meter bedragen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' mogen geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten als bedoeld in art. 1 lid 1 onder b en onder l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) opgericht worden;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - inkoopstation tbv datacenter' is een inkoopstation toegestaan met een maximale oppervlakte van 38,36 m^2 en een maximale bouwhoogte van 3,95 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
    1. maximaal 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
    2. maximaal 8 meter voor palen en masten;
    3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken geen gebouw zijnde;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voetgangersbrug' maximaal 6 meter voor een voetgangersbrug;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - installaties' maximaal 17,5 meter ten behoeve van technische installaties.

4.2.3 Kleinschalige windturbines

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines gelden de volgende regels:
a. kleinschalige windturbines mogen uitsluitend op hoofdgebouwen worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte van kleinschalige windturbines mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
c. ten behoeve van de bouw van kleinschalige windturbines mag de in artikel 4.2.1 onder c bedoelde bouwhoogte worden overschreden.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen, met betrekking tot:
a. de situering van bouwwerken;

b. de situering van de hoofdtoegang van gebouwen;
c. de situering van in- en uitritten;
d. de situering van parkeervoorzieningen;
e. de situering van laad- en losvoorzieningen;
f. de situering van kleinschalige windturbines.

4.3.2 Toepassing

De bevoegdheid onder lid 4.3.1 wordt toegepast met het oog op:

a. de gebruiksmogelijkheden:
   1. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
   2. in verband met het voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein;
b. de verkeersveiligheid:
   1. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van verkeersveiligheid, in het bijzonder het benodigde uitzicht op hoeken van wegen, bochten en in- en uitritten niet gewenst is;
c. de brandveiligheid:
   1. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding, niet gewenst is, dient rekening gehouden te worden met het waarborgen, instandhouden c.q. tot stand brengen van een brandveilige situatie en goede bereikbaarheid.
d. sociale veiligheid;
e. stedenbouwkundig belang.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.1 onder b voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot 100% van het bouwperceel;
b. lid 4.2.1 onder d voor het verhogen van de bouwhoogte tot maximaal 17,5 meter, mits deze bebouwing is gelegen op een afstand van minimaal 15 meter achter de bouwgrens die gericht is op de bestemming 'Verkeer' en de oppervlakte van deze bebouwing niet meer dan 20% van het bouwperceel bedraagt;
c. lid 4.2.1 onder e voor het bouwen op een afstand van minder dan 2 meter van de perceelsgrens;
d. lid 4.2.2 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte, met dien verstande dat dit alleen is toegestaan voor kraanbanen, silo's, hijs- of andere open constructies die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming ~~als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening,~~ wordt in elk geval begrepen het gebruik van de in lid 4.1 bedoelde gronden voor:

a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder kerken en verenigingsgebouwen;
b. publieksgerichte en publieksaantrekkende bedrijven/functies;
c. zakelijke dienstverlening met een baliefunctie;
d. congres-, zalen-, partycentrum.

4.5.2 Parkeernormen

a. Bij de toepassing van dit artikel dienen de volgende parkeernormen in acht te worden genomen.

Functie	Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein
zakelijke dienstverlening (zonder baliefunctie)	1,9 per 100 m^2 ~~bedrijfsbruto~~vloeroppervlak
bedrijven (arbeids- en bezoekersextensief)	0,7 per 100 m^2 ~~bedrijfsbruto~~vloeroppervlak
bedrijven (arbeidsintensief en bezoekersextensief)	2,2 per 100 m^2 ~~bedrijfsbruto~~vloeroppervlak
garage, servicestation	2,5 per 100 m^2 ~~bedrijfsbruto~~vloeroppervlak
sport	3,5 per 100 m^2 ~~bedrijfsbruto~~vloeroppervlak

detailhandel	7 per 100 m^2 bedrijfsbrutovloeroppervlak
kinderopvang	0,7 per arbeidsplaats (exclusief halen en brengen)
horeca	12 per 100 m^2 bedrijfsbrutovloeroppervlak
showroom	1,3 per 100 m^2 bedrijfsbrutovloeroppervlak
opslag	0,7 per 100 m^2 bedrijfsbrutovloeroppervlak
bedrijfsverzamelgebouw	1,4 per 100 m^2 bedrijfsbrutovloeroppervlak
bedrijfswoningen	1 per woning

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - datacenter' dienen op het onbebouwde deel van een bouwperceel minimaal 26 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand te worden gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.1 voor:
   1. het toestaan van maximaal 2 bedrijfsgerelateerde sportvoorzieningen, met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte per sportvoorziening maximaal 900 m2 mag bedragen;
   2. het toestaan van maximaal 2 horecavestigingen vallend onder categorie 1a en 1b van de Staat van horeca-activiteiten, opgenomen in bijlage 2 van deze regels, met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte per horecavestiging bedrijfsgerelateerd maximaal 250 m2 mag bedragen;
   3. ~~het toestaan van maximaal 1 bedrijfsgerelateerd kinderdagverblijf, met dien verstande dat het bedrijfsvloeroppervlakmaximaal 800 m2 mag bedragen;~~
   4. het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm), geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
   5. het toestaan van bedrijfsactiviteiten die wel in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar in een hogere milieucategorie dan toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm), geacht kan worden te behoren tot de bedrijfsactiviteiten in milieucategorieën zoals in lid 4.1 genoemd, wel zijn toegestaan;
   6. het toestaan van een horeca-activiteiten die niet zijn opgenomen in de Staat van horeca-activiteiten, maar die naar aard en invloed gelijk gesteld kunnen worden aan activiteiten uit deze Staat van horeca-activiteiten.
   7. het toestaan van een horeca-activiteiten die wel in de Staat van horeca-activiteiten zijn opgenomen, maar in een hogere categorie dan toegestaan, mits aangetoond wordt dat de activiteiten, bijvoorbeeld door het treffen van maatregelen, naar aard en invloed gelijk gesteld kunnen worden aan die van horeca-activiteiten in categorieën die wel zijn toegestaan.
b. het bepaalde in lid 4.5.2, mits er aangetoond kan worden dat een lagere parkeernorm voor voldoende parkeergelegenheid zorgt.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

4.7.1 Algemeen

a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het dempen, vergraven en/of veranderen van reeds bestaande waterlopen;
2. voor het aanbrengen van oeverbeschoeiingen.

4.7.2 Uitzondering

a. Het in lid 4.7.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.7.3 Voorwaarden

De in lid 4.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts en alleen verleend indien:

a. de belangen van de waterberging en waterkwantiteit niet onevenredig worden geschaad;
b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens voor sportvoorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voetgangersbrug' tevens voor een voetgangersbrug;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fly-over', tevens voor een fly-over ten behoeve van het railverkeer;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast', tevens voor een reclamemast;

met daarbij behorende:

g. erftoegangswegen en voetpaden;
h. fietspaden;
i. parkeervoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. trambaan;
l. bruggen en viaducten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'sport' zijn sportgebouwen toegestaan met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m²;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast' maximaal 25 meter voor een reclamemast;
    2. maximaal 8 meter voor palen en masten;
    3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegverkeer;
b. tramverkeer;
c. verblijfsgebied;
d. parkeren;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fly - over', tevens voor een fly-over ten behoeve van het railverkeer;
f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': een nutsvoorziening;

met daarbij behorende:

g. groenvoorzieningen;
h. geluidwerende voorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. bruggen en viaducten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
    1. maximaal 8 meter voor palen en overige masten;
    2. maximaal 83 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Verkeer - Railverkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. spoorwegen;

b. wegen;

met daaraan ondergeschikt:

c. parkeren;

met daarbij behorende:

d. groenvoorzieningen;

e. geluidwerende voorzieningen

f. nutsvoorzieningen;

g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

h. bruggen en viaducten.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 meter.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. scheepvaartverkeer en watersport;

met daaraan ondergeschikt:

c. blusvoorzieningen;

~~bij~~met daarbij behorende:

d. groenvoorzieningen;
e. bruggen en duikers;
f. steigers en oevers;
g. afmeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van niet meer dan 5 meter ten opzichte van het ter plaatse geldende peil.
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - kunstwerk' is een kunstwerk toegestaan tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 meter.

Artikel 9 Gemengd 1 - Uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 1 = Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. maatschappelijke voorzieningen, uitgezonderd educatieve voorzieningen en kinderopvang;
c. dienstverlening;
d. ter plaatste van de aanduiding 'detailhandel' voor detailhandel en horeca;
e. verkeer en verblijfsgebied;
met daaraan ondergeschikt:
f. bovengronds en ondergronds parkeren;
g. aan huis gebonden beroep en bedrijf;
met de daarbij behorende:
h. erven en tuinen;
i. kelders;
j. groenvoorzieningen;
k. speelvoorzieningen;
l. kleinschalige windturbines;
m. nutsvoorzieningen;
n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
o. bruggen en viaducten.

9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 9.1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van onderstaande bepalingen:

9.2.1 Algemeen

a. het aantal te bouwen woningen mag ten hoogste 200 bedragen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone = industrie' is het niet toegestaan geluidgevoelige bestemmingen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, te bouwen, tenzij:
   1. uit akoestische onderzoek blijkt dat = ten gevolge van geluidswerende of afschermende bebouwing en voorzieningen = het geluidsniveau aan de gevel van de woningen beneden de gestelde grenswaarden van de Wet geluidhinder blijft;
   2. voor zover hogere grenswaarden zijn vastgesteld bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, de gevelbelasting niet meer bedraagt dan bij dit besluit is vastgesteld en wordt voldaan aan de in het besluit hogere waarden opgenomen voorwaarden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding = 2', geldt dat de gevels gericht op de Muiderstraatweg aaneengesloten dienen te worden gebouwd en uitgevoerd dienen te worden als een dove gevel;
d. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
   1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag niet meer dan 30% bedragen van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot een maximum van 50 m2;
   2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
   3. horeca is niet toegestaan;
   4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
   5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
   6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning;
   7. er is niet meer dan 1 fte in dienstverband extra toegestaan.
e. onderstaande parkeernormen dienen in acht te worden genomen:

Functie	Parkeernorm
Wonen (duur)	1.7 per woning
Wonen (midden)	1.5 per woning
Wonen (goedkoop)	1.2 per woning

Dienstverlening met baliefunctie	2.2 per 100 m²
Dienstverlening zonder baliefunctie	1.5 per 100 m²
Kantoor	1.5 per 100 m²
Bedrijfsverzamelgebouw	1.4 per 100 m²
Bedrijven	1.1 per 100 m²
Horeca categorie 1 en 2A	5 per 100 m²
Horeca categorie 2B	9 per 100 m²
Detailhandel	3.2 per 100 m²
Maatschappelijk / medisch	2 per 100 m²
Sport	2.5 per 100 m²
Basisonderwijs *	0.75 per leslokaal
crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf *	0.7 per arbeidsplaats

* exclusief halen en brengen.

f. ten aanzien van kleinschalige windturbines geldt dat:
   1. zij uitsluitend zijn toegestaan op hoofdgebouwen waarvan de bouwhoogte minimaal 25 meter bedraagt;
   2. de maximale bouwhoogte van kleinschalige windturbines niet meer dan 4;5 meter mag bedragen;
   3. ten behoeve van de bouw van kleinschalige windturbines de in artikel 9.2.2 bedoelde bouwhoogte mag worden overschreden.

g. de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en dienstverlening mag niet meer bedragen dan in totaal 5.250 m2;

h. ten aanzien van detailhandel geldt dat deze uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'detailhandel' is toegestaan op de 1e en 2e bouwlaag;

i. ten aanzien van horeca geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is toegestaan op de 1e en 2e bouwlaag met dien verstande dat:
   1. een horeca gelegenheid binnen categorie 1 of 2 van de Staat van horeca-activiteiten dient te vallen;
   2. er niet meer dan 2 horecagelegenheden zijn toegestaan;
   3. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van horecagelegenheden niet meer mag bedragen dan 500 m2;

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ter plaatse van de aanduiding 'minimale = maximale bouwhoogte (m)' dan wel de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', niet meer en niet minder bedragen dan is aangeduid;

b. de verticale bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 5 meter

9.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij grondgebonden woningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;

b. het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden, met een maximale oppervlakte van 50 m2;

c. de diepte van aan- en uitbouwen gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;

d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd + 0,25 meter;

e. op aan- en uitbouwen zijn balkonhekken toegestaan met een hoogte van niet meer dan 1,0 meter;

f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;

g. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag niet meer dan 50 % van het erf bedragen;

h. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5 meter bedragen.

9.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij overige grondgebonden gebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;

b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 10% bedragen van het erf;

c. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd + 0,25 meter;
e. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag niet meer dan 50% van het erf bedragen;
f. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer bedragen dan 5 meter.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. in tuinen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
b. op erven zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
   1. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
   2. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. buiten tuinen en erven zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
   1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
   2. maximaal 5 meter voor speeltoestellen;
   3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in, een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

Artikel 10 Gemengd 2 - Uit te werken

10.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Gemengd 2 - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. horeca;
c. recreatieve voorzieningen, waaronder sportvoorzieningen, uitgezonderd een zwembad;
d. verkeer en verblijfsgebied

met daaraan ondergeschikt:

e. dienstverlening;
f. detailhandel;
g. maatschappelijke voorzieningen, uitgezonderd onderwijsvoorzieningen;
h. bovengronds en ondergronds parkeren;
i. aan huis gebonden beroep en bedrijf;

met de daarbij behorende:

j. erven en tuinen;
k. kelders;
l. groenvoorzieningen;
m. speelvoorzieningen;
n. kleinschalige windturbines;
o. nutsvoorzieningen;
p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
q. bruggen en viaducten.

10.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 10.1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van onderstaande bepalingen:

10.2.1 Algemeen

a. het aantal te bouwen woningen mag ten hoogste 165 woningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het niet toegestaan geluidgevoelige bestemmingen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, te bouwen, tenzij:
   1. uit akoestische onderzoek blijkt dat - ten gevolge van geluidswerende of afschermende bebouwing en voorzieningen - het geluidsniveau aan de gevel van de woningen beneden de gestelde grenswaarden van de Wet geluidhinder blijft;
   2. voor zover hogere grenswaarden zijn vastgesteld bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, de gevelbelasting niet meer bedraagt dan bij dit besluit is vastgesteld en wordt voldaan aan de in het besluit hogere waarden opgenomen voorwaarden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', geldt dat de gevels aaneengesloten dienen te worden gebouwd, waarbij geldt dat:
   1. er maximaal 3 openingen zijn toegestaan;
   2. iedere opening maximaal 13 meter breed mag zijn;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2', geldt dat de gevels gericht op de Muiderstraatweg aaneengesloten dienen te worden gebouwd en uitgevoerd dienen te worden als een dove gevel;
e. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
   1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag niet meer dan 30% bedragen van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot een maximum van 50 m2;
   2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
   3. horeca is niet toegestaan;
   4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
   5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
   6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning;

7. er is niet meer dan 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

f. onderstaande parkeernormen dienen in acht te worden genomen:

Functie	Parkeernorm
Wonen (duur)	1.7 per woning
Wonen (midden)	1.5 per woning
Wonen (goedkoop)	1.2 per woning
Dienstverlening met baliefunctie	2.2 per 100 m^2
Dienstverlening zonder baliefunctie	1.5 per 100 m^2
Kantoor	1.5 per 100 m^2
Bedrijfsverzamelgebouw	1.4 per 100 m^2
Bedrijven	1.1 per 100 m^2
Horeca categorie 1 en 2A	5 per 100 m^2
Horeca categorie 2B	9 per 100 m^2
Detailhandel	3.2 per 100 m^2
Maatschappelijk / medisch	2 per 100 m^2
Sport	2.5 per 100 m^2
Basisonderwijs *	0.75 per leslokaal
crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf *	0.7 per arbeidsplaats

* exclusief halen en brengen.

g. ten aanzien van kleinschalige windturbines geldt dat:
   1. zij uitsluitend zijn toegestaan op hoofdgebouwen waarvan de bouwhoogte minimaal 25 meter bedraagt;
   2. de maximale bouwhoogte van kleinschalige windturbines niet meer dan 4,5 meter mag bedragen;
   3. ten behoeve van de bouw van kleinschalige windturbines de in artikel 10.2.2 bedoelde bouwhoogte mag worden overschreden.

h. ten aanzien van horeca geldt dat:
   1. een horeca gelegenheid binnen categorie 1 of 2 van de Staat van horeca-activiteiten dient te vallen;
   2. er niet meer dan 2 horecagelegenheden zijn toegestaan;
   3. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van horecagelegenheden niet meer dan 500 m² mag bedragen;

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)', dan wel de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', niet meer en niet minder bedragen dan is aangeduid;

b. de verticale bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 5 meter;

10.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij grondgebonden woningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;

b. het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden, met een maximale oppervlakte van 50 m2;

c. de diepte van aan- en uitbouwen gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;

d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd + 0,25 meter;

e. op aan- en uitbouwen zijn balkonhekken toegestaan met een hoogte van niet meer dan 1,0 meter;

f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;

g. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag niet meer dan 50% van het erf bedragen;

h. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5 m bedragen.

10.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij overige grondgebonden gebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;

b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 10% bedragen van het erf;
c. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd + 0,25 meter;
e. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag niet meer dan 50% van het erf bedragen;
f. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer bedragen dan 5 meter.

10.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. in tuinen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
b. op erven zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
   1. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
   2. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. buiten tuinen en erven zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
   1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
   2. maximaal 5 meter voor speeltoestellen;
   3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.3 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

10.4 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in, een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

Artikel 11 Woongebied - Uit te werken

11.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. verkeer en verblijfsgebieden;

met daaraan ondergeschikt:

c. bovengrondse en ondergronds parkeren;
d. aan huis gebonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

e. erven en tuinen;
f. kelders;
g. groenvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. bruggen en viaducten.

11.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 11.1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van onderstaande bepalingen:

11.2.1 Algemeen

a. het aantal te bouwen woningen mag ten hoogste 725 bedragen;
b. in het uitwerkingsplan kan een regeling worden opgenomen die burgemeester en wethouders bevoegd verklaart ontheffing te verlenen voor het realiseren van horeca, met dien verstande dat:
    1. het maximum aantal horecavestigingen niet meer mag bedragen dan 2;
    2. de horecagelegenheid binnen categorie 1 van de Staat van horeca - activiteiten dient te vallen;
    3. de oppervlakte per horecagelegenheid niet meer dan 150 m² mag bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het niet toegestaan geluidgevoelige bestemmingen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, te bouwen, tenzij:
    1. uit akoestische onderzoek blijkt dat - ten gevolge van geluidswerende of afschermende bebouwing en voorzieningen - het geluidsniveau aan de voorgevel van de woningen beneden de gestelde grenswaarden van de Wet geluidhinder blijft;
    2. voor zover hogere grenswaarden zijn vastgesteld bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, de gevelbelasting niet meer bedraagt dan bij dit besluit is vastgesteld en wordt voldaan aan de in het besluit hogere waarden opgenomen voorwaarden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' geldt dat de gevels aaneengesloten dienen te worden, waarbij geldt dat:
    1. er maximaal 6 openingen toegestaan zijn met een maximale breedte van 13 meter per opening;
    2. er maximaal 3 openingen toegestaan zijn met een maximale breedte van 60 meter per opening;
e. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
    1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag niet meer dan 30% bedragen van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot een maximum van 50 m2;
    2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
    3. horeca is niet toegestaan;
    4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
    5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
    6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning;
    7. er is niet meer dan 1 fte in dienstverband extra toegestaan.
f. onderstaande parkeernormen dienen in acht te worden genomen:

Functie	Parkeernorm
Wonen (duur)	1.7 per woning

Wonen (midden)	1.5 per woning
Wonen (goedkoop)	1.2 per woning
Dienstverlening met baliefunctie	2.2 per 100 m^2
Dienstverlening zonder baliefunctie	1.5 per 100 m^2
Kantoor	1.5 per 100 m^2
Bedrijfsverzamelgebouw	1.4 per 100 m^2
Bedrijven	1.1 per 100 m^2
Horeca categorie 1 en 2A	5 per 100 m^2
Horeca categorie 2B	9 per 100 m^2
Detailhandel	3.2 per 100 m^2
Maatschappelijk / medisch	2 per 100 m^2
Sport	2.5 per 100 m^2
Basisonderwijs *	0.75 per leslokaal
crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf *	0.7 per arbeidsplaats

* exclusief halen en brengen.

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', dan wel 'minimale = maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid;
b. de verticale bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

11.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij grondgebonden woningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden, met een maximale oppervlakte van 50 m2;
c. de diepte van een aanbouw gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd + 0,25 meter;
e. op aan- en uitbouwen zijn balkonhekken toegestaan met een hoogte van niet meer dan 1,0 meter;
f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
g. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
h. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen ;

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. in tuinen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
b. op erven zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
   1. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
   2. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. buiten tuinen en erven zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
   1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
   2. maximaal 5 meter voor speeltoestellen;
   3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.3 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

11.4 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.3, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde

wijze kan worden ingepast in; een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

Artikel 12 Leiding - Hoogspanning

12.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van de ondergrondse 150 kV hoogspanningsleidingen.

met de daarbij behorende:
1. belemmeringsstroken;
2. voorzieningen.

b. ~~Voor zover de dubbelbestemmingen onderling geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:~~
   ~~1. in de eerste plaats de bepalingen van Artikel 17 Waterstaat - Waterkering;~~
   ~~2. in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 12 Leiding - Hoogspanning.~~
   Het bepaalde in artikel 23.2 is van overeenkomstige toepassing.

12.2 Bouwregels

~~Bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover:~~
~~a. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;~~
~~b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.~~

Voor het bouwen gelden de volgende regels:
a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken en/of gebouwen ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
b. Op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken;
c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2 in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen of andere-bouwwerken worden gebouwd, mits:
a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding;
b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

12.4 Afwegingskader

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsverbinding.

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

12.5.1 Algemeen

~~a. Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:~~
   ~~1. het aanbrengen van oppervlakte verharding;~~
   ~~2. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;~~
   ~~3. het verrichten van graafwerkzaamheden;~~
   ~~4. het indrijven van voorwerpen in de grond;~~
   ~~5. diepploegen;~~

6. het aanleggen van kabels en leidingen, anders dan ten dienste van de in lid 12.1 omschreven bestemming;
7. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging of andere graafwerkzaamheden;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
f. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
g. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere niet opneembare oppervlakteverhardingen;
h. het aanbrengen en/of slopen van ondergrondse constructies, straatmeubilair, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 12.1 omschreven bestemming;
i. het aanleggen van zonnepanelen;

12.5.2 Uitzondering

a. Het in lid 12.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
   1. het normale onderhoud betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Het in lid 12.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden:
a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
b. die verband houden met de aanleg, aanpassing of onderhoud van de betreffende hoogspanningsverbinding en de daarbij behorende voorzieningen;
c. die vallen onder de Wet Informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten.

12.5.3 Voorwaarden

De in lid 12.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts en alleen verleend indien:
a. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;
b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt eerst overgegaan, indien uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig worden geschaad. Aan de hand daarvan kan het bevoegd gezag desgewenst voorwaarden verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding.

12.5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:
a. een gebruik dat geen rekening houdt met een ongestoorde werking van de ondergrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn.

Artikel 13 Leiding - Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn,behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een waterleiding;

met de daarbij behorende:
1. belemmeringsstroken;
2. voorzieningen;

b. het bepaalde in artikel 23.2 is van overeenkomstige toepassing.

13.2 Bouwregels

Bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover:
a. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;
b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.
c. uit het verkregen positief schriftelijk advies van de leidingbeheerder is gebleken dat de veiligheid en leveringszekerheid van de leiding niet blijvend onevenredig worden geschaad.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

13.3.1 Algemeen

a. Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanbrengen van oppervlakte verharding;
   2. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
   3. het verrichten van graafwerkzaamheden;
   4. diepploegen;
   5. het aanleggen van kabels en leidingen, anders dan ten dienste van de in lid 13.1 omschreven bestemming;
   6. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

13.3.2 Uitzondering

a. Het in lid 13.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
   1. het normale onderhoud betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

13.3.3 Voorwaarden

De in lid 13.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts en alleen verleend indien:
a. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;
b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.
c. uit het verkregen positief schriftelijk advies van de leidingbeheerder is gebleken dat de veiligheid en leveringszekerheid van de leiding niet blijvend onevenredig worden geschaad.

~~**Artikel 13 Leiding - Leidingstrook**~~

~~**13.1 Bestemmingsomschrijving**~~

~~d. De voor Leiding-Leidingstrook aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor ondergrondse kabels en leidingen inclusief een veiligheidsstrook.~~

~~e. Voor zover de dubbelbestemmingen onderling geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:~~

1. in de eerste plaats de bepalingen van Artikel 13 Leiding - Leidingstrook
2. in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 12 Leiding - Hoogspannnig.

13.2 Bouwregels

Bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover:

a. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;
b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerders.

13.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

13.3.1 Algemeen

a. Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanbrengen van oppervlakte verharding;
   2. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
   3. het verrichten van graafwerkzaamheden;
   4. het indrijven van voorwerpen in de grond;
   5. diepploegen;
   6. het aanleggen van kabels en leidingen, anders dan ten dienste van de in lid 14.1 omschreven bestemming;
   7. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

13.3.2 Uitzondering

a. Het in lid 14.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
   1. het normale onderhoud betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

14.3.3 Voorwaarden

De in lid 14.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts en alleen verleend indien:

a. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;
b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerders.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie 1' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
b. Het bepaalde in artikel 23.2 is van overeenkomstige toepassing.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:
de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een inventariserend veldonderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
a. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk niet dieper dan 0,5 meter onder peil, of
b. uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

14.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Indien uit een inventariserend veldonderzoek blijkt dat archeologische waarden vanwege voorgenomen bouwactiviteiten zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen, met betrekking tot de situering van bouwwerken, indien een inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft.

14.3.2 Toepassing

De bevoegdheid onder 14.3.1 wordt toegepast met het oog op de bescherming van archeologische waarden en deze in situ te behouden.

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

14.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren op een diepte van 0,5 meter of meer:
a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen, waartoe worden gerekend egaliseren, roeren, omwoelen van gronden, aanleggen en verbreden van water, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem en het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
b. het aanbrengen van drainage;
c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen.

14.4.2 Uitzondering

Het in lid 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

14.4.3 Voorwaarden

De in lid 14.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:
de archeologische belangen of de mogelijkheden van archeologisch onderzoek niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
b. Het bepaalde in artikel 23.2 Voorrangsregels dubbelbestemmingen is van overeenkomstige toepassing.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een inventariserend veldonderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
    1. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk niet dieper dan 0,5 meter onder peil, of
    2. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m², of
    3. uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

15.2.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit een inventariserend veldonderzoek blijkt dat archeologische waarden vanwege voorgenomen bouwactiviteiten zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

15.3 Nadere eisen

15.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen, met betrekking tot de situering van bouwwerken, indien een inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft.

15.3.2 Toepassen

De bevoegdheid onder 15.3.1 wordt toegepast met het oog op de bescherming van archeologische waarden en deze in situ te behouden.

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

15.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 50 m², en een diepte van 0,5 meter of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen, waartoe worden gerekend egaliseren, roeren, omwoelen van gronden, aanleggen en verbreden van water, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem en het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
b. het aanbrengen van drainage;

c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen.

15.4.2 Uitzondering

Het in lid 15.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

15.4.3 Voorwaarden

De in lid 15.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de archeologische belangen of de mogelijkheden van archeologisch onderzoek niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie 3' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
b. Het bepaalde in artikel 23.2 Voorrangsregels dubbelbestemmingen is van overeenkomstige toepassing.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een inventariserend veldonderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
    1. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk niet dieper dan 0,5 meter onder peil, of
    2. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m², of
    3. uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

16.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Indien uit een inventariserend veldonderzoek blijkt dat archeologische waarden vanwege voorgenomen bouwactiviteiten zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen, met betrekking tot de situering van bouwwerken, indien een inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft.

16.3.2 Toepassen

De bevoegdheid onder 16.3.1 wordt toegepast met het oog op de bescherming van archeologische waarden en deze in situ te behouden.

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

16.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 500 m², en op een diepte van 0,5 meter of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen, waartoe worden gerekend egaliseren, roeren, omwoelen van gronden, aanleggen en verbreden van water, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem en het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
b. het aanbrengen van drainage;

c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen.

16.4.2 Uitzondering
Het in lid 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

16.4.3 Voorwaarden
De in lid 16.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de archeologische belangen of de mogelijkheden van archeologisch onderzoek niet onevenredig worden aangetast.

~~Artikel 14 Waarde-Archeologie~~

~~14.1 Bestemmingsomschrijving~~
~~a. De voor 'Waarde Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.~~
~~b. Voor zover de dubbelbestemmingen onderling geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:~~
~~1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 15 Water -Waterkering;~~
~~2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 14 Waarde - Archeologie.~~

~~14.2 Bouwregels~~

~~14.2.1 Algemeen~~
~~Bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover:~~
~~a. de aanvrager van de bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet een inventariserend veldonderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:~~
~~1. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden tot ten hoogste 100 m² en het bouwwerk niet dieper dan 0,5 meter onder peil wordt geplaatst;~~
~~2. uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.~~

~~14.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen~~
~~Indien uit een inventariserend veldonderzoek blijkt dat archeologische waarden vanwege voorgenomen bouwactiviteiten zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:~~
~~a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;~~
~~b. de verplichting tot het doen van opgravingen;~~
~~c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.~~

~~14.3 Nadere eisen~~

~~14.3.1 Eisen~~
~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen, met betrekking tot de situering van bouwwerken, indien een inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft.~~

~~14.3.2 Toepassen~~
~~De bevoegdheid onder 14.3.1 wordt toegepast met het oog op de bescherming van archeologische waarden en deze in situ te behouden.~~

~~14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden~~

~~14.4.1 Algemeen~~
~~a. Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking~~

van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 20 m², en voor zover sprake is van grondwerkzaamheden op een diepte van 0,5 meter of meer, waartoe worden gerekend egaliseren, roeren, omwoelen van gronden, aanleggen en verbreden van water, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem en het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
2. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,5 meter of meer;
3. het aanbrengen van ondergondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 0,5 meter of meer.

14.4.2 Uitzondering

a. Het in lid 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
   1. het normale onderhoud en beheer betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
   3. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

14.4.3 Voorwaarden

De in lid 14.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts en alleen verleend indien:

a. de archeologische belangen of de mogelijkheden van archeologisch onderzoek niet onevenredig worden aangetast en nadat het bureau Monumentenzorg en Archeologie van de gemeente Amsterdam is gehoord.

Artikel 17 Waterstaat - Waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het behoud van een waterkering.
b. ~~Voor zover de dubbelbestemmingen onderling geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:~~
   1. ~~in de eerste plaats de bepalingen van Artikel 17 Waterstaat - Waterkering;~~
   2. ~~in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 12 Leiding - Hoogspanning en Artikel 13 Waarde-Archeologie~~
      Het bepaalde in artikel 23.2 is van overeenkomstige toepassing

17.2 Bouwregels

Bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover:
a. de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad;
b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

17.3.1 Algemeen

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
   2. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
   4. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

17.3.2 Uitzondering

a. Het in lid 17.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
   1. het normale onderhoud betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

17.3.3 Voorwaarden

De in lid 17.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts en alleen verleend indien:
a. de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad;
b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti dubbeltelregel

18.1 Basisregel

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

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Vormen van verboden gebruik

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. voor het (doen) uitoefenen van (straat)prostitutie;
c. voor het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
d. voor ligplaatsen voor woonschepen;
e. speelautomatenhallen.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' mogen geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b en onder l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgericht worden.

20.2 Gezoneerd industrieterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' zijn de gronden aangewezen als gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder.

20.3 Geluidzone - industrie

20.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het niet toegestaan geluidgevoelige bestemmingen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, te bouwen, behoudens geluidgevoelige bestemmingen zoals die bestaan op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

20.3.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 20.3.1, indien:

a. uit akoestisch onderzoek blijkt dat - ten gevolge van geluidswerende of afschermende bebouwing en voorzieningen - het geluidsniveau aan de gevel van de woningen beneden de gestelde grenswaarden van de Wet geluidhinder blijft;
b. voor zover hogere grenswaarden zijn vastgesteld bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, de gevelbelasting niet meer bedraagt dan bij dit besluit is vastgesteld en wordt voldaan aan de in het besluit hogere waarden opgenomen voorwaarden.

20.4 Veiligheidszone-LPG

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-LPG' zijn geen nieuwe gevoelige of beperkt gevoelige functies toegestaan als bedoeld in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zoals deze gelden ten tijde van de tervisielegging van dit plan.

20.5 Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 1' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

20.6 Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 2' zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Bevoegdheid om af te wijken

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er op grond van de regels in Hoofdstuk 2 niet eerder kon worden afgeweken, afwijken van de regels van het plan, voor:

a. het afwijken van een bestemmingsgrens, hetzij in het belang van een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, hetzij noodzakelijk in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de afwijking in de situering niet groter mag zijn dan 5 meter;
b. het oprichten van bouwwerken voor infrastructurele en openbare voorzieningen met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 meter en van een gebouw de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
c. het overschrijden van bouwhoogten van gebouwen met niet meer dan 10%;
d. het overschrijden van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
e. het overschrijden van de verticale bouwdiepten voor kelders met niet meer dan 5 meter;
f. het overschrijden van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen voor balkons, galerijen, luifels, entreepartijen, buitentrappen en soortgelijke onderdelen, van gebouwen met niet meer dan 3 meter;
g. het oprichten van geluidwerende voorzieningen;
h. de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrens met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een overbouwing, mits op een hoogte boven de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen met als doel de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit onderzoek is gebleken dat de route voor vervoer van gevaarlijke stoffen is veranderd.

22.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid aanpassing weg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een aanpassing van de weg de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro - zone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' met de daarbij behorende bepalingen. '

22.3 Wijzigingen Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze planregels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten te wijzigen door het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven en daardoor geen aanwezige bedrijven in een hogere milieucategorie worden gebracht.

22.4 Wijzigingen Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

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

Artikel 23 Overige regels

23.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de vaststelling van dit plan. .

23.2 Voorrangsregels dubbelbestemmingen

In geval van strijdigheid van de regels van (met elkaar samenvallende) dubbelbestemmingen wordt de volgende voorrangsvolgorde aangehouden:

a. Waterstaat - Waterkering
b. Leiding - Water
c. Leiding - Hoogspanning
d. Waarde - Archeologie 1
e. Waarde - Archeologie 2
f. Waarde - Archeologie 3

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. 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.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 24.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Lid 24.1 sub a 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.

24.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 24.2 sub a, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 24.2 sub a, 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.

d. Lid ²24.2 sub a 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 25 Slotregel

25.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Geconsolideerd Bestemmingsplan Bedrijventerrein 2022 van de gemeente Diemen.