

# **Bijlmerweideen omgeving**

ontwerpbestemmingsplan

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Bedrijf	11
Artikel 5	Cultuur en ontspanning - 1	12
Artikel 6	Cultuur en ontspanning - 2	13
Artikel 7	Groen	14
Artikel 8	Maatschappelijk - 1	15
Artikel 9	Maatschappelijk - 2	16
Artikel 10	Maatschappelijk - 3	17
Artikel 11	Natuur	18
Artikel 12	Recreatie	19
Artikel 13	Sport	20
Artikel 14	Tuin	21
Artikel 15	Verkeer - 1	22
Artikel 16	Verkeer - 2	23
Artikel 17	Water	24
Artikel 18	Wonen	25
Artikel 19	Leiding - Gas	26
Artikel 20	Waarde - Ecologie	27
Artikel 21	Waarde - Archeologie	28
Artikel 22	Waterstaat - Waterkering	30
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>31</b>
Artikel 23	Antidubbeltelregel	31
Artikel 24	Algemene bouwregels	32
Artikel 25	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 26	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 27	Overige regels	35
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>36</b>
Artikel 28	Overgangsrecht bouwwerken	36
Artikel 29	Overgangsrecht gebruik	37
Artikel 30	Slotregel	38

## **Regels**

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan**

Het bestemmingsplan Bijlmerweide en omgeving met indentificatienummer NL.IMRO.0363.T1002BPSTD-OW02 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost.

#### **1.2 bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

#### **1.3 aanduiding**

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

#### **1.4 aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5 automatenhal**

Iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.

#### **1.6 bebouwing**

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

#### **1.7 bebouwingspercentage**

Een in het bestemmingsplan aangegeven percentage dat de grootte van het te bebouwen deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend, tenzij anders is bepaald.

#### **1.8 belwinkel/internetcafé**

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de voornaamste activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet.

#### **1.9 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak

#### **1.10 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.11 bouwen**

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

#### **1.12 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak

#### **1.13 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met dien verstande dat onder de eerste bouwlaag wordt verstaan de bouwlaag waarvan de vloer op gelijke hoogte als het peil ligt.

#### **1.14 bouwvlak**

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

#### **1.15 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.

#### **1.16 cultuur en ontspanning**

Culturele voorzieningen en vrijetijdsvoorzieningen zoals een dansschool, atelier, museum, sportschool, sauna, theater, wellness center en vergelijkbare voorzieningen.

#### **1.17 dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost.

#### **1.18 dienstwoning**

Woning, geen burgerwoning zijnde, waarvan de bewoning wezenlijk bijdraagt aan de taakvulling van en gekoppeld is aan de bedrijfsvoering van het bijbehorende bedrijf of maatschappelijke voorziening.

#### **1.19 gebouw**

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

#### **1.20 geldwisselkantoor**

Een kantoor of gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren.

#### **1.21 geluidgevoelige bestemmingen**

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

#### **1.22 helofytenfilter**

een biologisch waterfilter dat wordt gebruikt voor zuivering van water met als doel om de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren;

#### **1.23 horeca van categorie 1**

Een voorziening waar al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren worden verkocht, zoals fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars en shoarmazaken.

#### **1.24 horeca van categorie 2a**

Een voorziening waar muziek ten gehore wordt gebracht en de gelegenheid wordt geboden tot dansen, zoals dancings en discotheken.

#### **1.25 horeca van categorie 2b**

Een voorziening waar zalen aan (besloten) gezelschappen worden verhuurd, inclusief de verkoop van dranken en spijzen, zoals zaalverhuurbedrijven.

#### **1.26 horeca van categorie 2c**

Een voorziening waar verenigingen tot bevordering van de gezelligheid bij elkaar komen (sociëteit).

#### **1.27 horeca van categorie 3**

Een voorziening die overwegend gericht is op de verstrekking van (sterke) dranken, zoals cafés en bars.

### **1.28 horeca van categorie 4**

Een voorziening die gericht is op het verkopen van ter plaatse bereide etenswaren, zoals restaurants, eetcafés, grand-cafés, lunchrooms, koffiehuisen, theehuizen en ijssalons.

### **1.29 huisgebonden beroepen**

kantoren, maatschappelijke voorzieningen en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:

- a. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat;
- b. maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden.

### **1.30 kantoor**

Gebouw of deel van een gebouw waarin kantoorwerkzaamheden zoals administratie, bestuur, vergaderingen of andere bureauwerkzaamheden plaatsvinden.

### **1.31 maatschappelijke voorzieningen**

Overheids-, medische-, onderwijs-, sociaal-culturele, sport- en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, inclusief kinderdagverblijven, ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel.

### **1.32 nutsvoorzieningen**

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

### **1.33 omgevingsvergunning**

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

### **1.34 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden**

omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.35 ondersteunende detailhandel**

Bij de hoofdfunctie horende en aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel ter plaatse van een inrichting die niet als hoofddoel detailhandel heeft, waarbij maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak van de inrichting voor ondersteunende detailhandel mag worden gebruikt.

### **1.36 ondersteunende horeca**

Verkoop van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse in een inrichting die niet als hoofddoel horeca heeft, waarbij maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de inrichting voor ondersteunende horeca gebruikt mag worden.

### **1.37 parkeervoorzieningen**

Voorzieningen ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen, zoals parkeergarages (ook ondergronds), met bijbehorende in- en uitritten, entreegebouwen, technische ruimten, bergingen beheerderkantoren, laad- en losvoorzieningen en andere nevenruimten.

### **1.38 peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst geldt de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw als peil;
- b. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst geldt, de

- gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld als peil;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de hoogte van het direct aangrenzende maaiveld als peil;
  - d. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde op bruggen en viaducten geldt de hoogte van het brugdek of bovenzijde van het viaduct als peil.

#### **1.39 prostitutiebedrijf**

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

#### **1.40 publieksgerichte dienstverlening**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, waarbij maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt voor niet voor het publiek toegankelijke ruimten en de ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met reguliere detailhandel.

#### **1.41 seksinrichting**

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel.

#### **1.42 short stay**

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

#### **1.43 sociëteit**

Een gebouw waar verenigingen tot bevordering van de gezelligheid bij elkaar komen.

#### **1.44 smartshop**

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

#### **1.45 verkeersareaal**

Gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd verkeer, bestaande uit rijwegen, fiets- en voetpaden en ongebouwde parkeervoorzieningen.

#### **1.46 waterhuishoudkundige voorzieningen**

Voorzieningen, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterhuishouding, zoals dammen, duikers, dijken, sluizen, beschoeiingen en remmingswerken, uitgezonderd steigers.

#### **1.47 woning**

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

#### **1.48 zakelijke dienstverlening**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen met inbegrip van ondersteunende detailhandel, waarbij minimaal 20% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt voor niet voor het publiek toegankelijke ruimten.

#### **1.49 waterkering**

Een werk of een (deel van een) grondlichaam dat een lager gelegen (peil)gebied beschermt tegen (hoog) water van buiten.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.2     de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.3     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.

### **2.4     de oppervlakte van een bouwwerk:**

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weilanden, niet zijnde akkers;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. stallen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- c. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximale goothoogte" is aangegeven;

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 2%;
- b. maximum bouwhoogte: 2 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3 sub b geldt voor ooievaarsnesten een maximum bouwhoogte van 9 meter.

#### 3.3 Afwijking van de bouwregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen ten behoeve van het bouwen van gebouwen buiten de aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat:

- a. het bruto vloeroppervlak van de bebouwing binnen het bestemmingsvlak in totaal niet mag toenemen;
- b. de maximum goothoogte 3 meter en de maximum bouwhoogte 4 meter bedraagt.

#### 3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

##### 3.4.1 Verbodsregel

Op de in lid 3.1 genoemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het dagelijks bestuur de grondbewerkingen, niet zijnde de oprichting van bouwwerken, en werkzaamheden uit te voeren waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van grond en het scheuren van grasland ten behoeve van akkerbouw.

##### 3.4.2 Uitzondering verbodsregel

Het bepaalde in lid 3.4.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van weilanden, groenvoorzieningen en water;
- b. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit

plan.

## **Artikel 4    Bedrijf**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeersareaal;
- d. water;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2    Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend 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 uitsluitend toegestaan binnen de in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven.

#### *4.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

## **Artikel 5 Cultuur en ontspanning - 1**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Cultuur en ontspanning - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kinderboerderij met bijbehorende voorzieningen, dierenverblijven, bergingen en nevenruimten;
- b. erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. ondersteunende horeca;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. weilanden.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

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

#### *5.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangeduide bouwvlak;
- b. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: zoals met de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" is aangegeven;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- d. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximale goothoogte" is aangegeven;

#### *5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 5%;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter.

## **Artikel 6 Cultuur en ontspanning - 2**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Cultuur en ontspanning - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. centrum voor meditatie en massage met bijbehorende voorzieningen, inclusief bibliotheek- en workshopruimten en gastenverblijven ten behoeve van overnachtingen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

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

#### *6.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- d. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximale goothoogte" is aangegeven.

#### *6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 5%;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden en gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum aantal kamers ten behoeve van overnachtingen: 5.

## **Artikel 7 Groen**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen met bijbehorende verhardingen;
- b. afvalinzamelingssystemen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. (natuurvriendelijke) oevers;
- g. faunapassages;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- j. bruggen en viaducten, ter plaatse van de aanduiding "brug";
- k. nutstuinen, ter plaatse van de aanduiding "nutstuin".

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### *7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

## **Artikel 8      Maatschappelijk - 1**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. schooltuinen met bijbehorende voorzieningen, kassen, educatieve ruimten, bergingen en nevenruimten;
- b. erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- g. dienstwoning, ter plaatse van de aanduiding "dienstwoning";
- h. een hooiberg ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "hooiberg".

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1    Algemeen*

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### *8.2.2    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- d. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximale goothoogte" is aangegeven;

#### *8.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 5%;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 sub b geldt voor voortuinen een maximum bouwhoogte van 1 meter.

## **Artikel 9      Maatschappelijk - 2**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. vogelopvang met bijbehorende voorzieningen;
- b. bergingen en nevenruimten;
- c. erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1    Algemeen*

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### *9.2.2    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: zoals met de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" is aangegeven;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- c. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximale goothoogte" is aangegeven;

#### *9.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 5%;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter.



## **Artikel 10 Maatschappelijk - 3**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. (school)pleinen.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

Op de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### *10.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en c mag maximaal 10% van het bestemmingsvlak buiten de bouwvlakken worden bebouwd met gebouwen met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

#### *10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 5%;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter.

## **Artikel 11 Natuur**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. (natuurvriendelijke) oevers;
- e. faunapassages;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Algemeen*

Op de in lid 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### *11.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

## **Artikel 12 Recreatie**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volks- en nutstuinen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. voetpaden;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Algemeen*

Op de in lid 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### *12.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum aantal tuinhuisjes of bergingen per volks-of nutstuin: 1;
- c. maximum aantal kweekkassen per volks-of nutstuin: 1;
- d. maximum oppervlakte van een tuinhuisje of berging: 6 m<sup>2</sup>;
- e. maximum oppervlakte van een kweekkas: 6 m<sup>2</sup>.

#### *12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

## **Artikel 13 Sport**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. manege, niet zijnde een stoeterij, met bijbehorende voorzieningen;
- b. bergingen en andere nevenruimten;
- c. erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. weilanden, niet zijnde akkers;

alsmede voor:

- i. paardenbakken, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport-paardenbak";
- j. ongebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein".

### **13.2 Bouwregels**

#### *13.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### *13.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlak;
- b. maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak: zoals met de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" is aangegeven;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- d. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximale goothoogte" is aangegeven;

#### *13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 10 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

### **13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *13.3.1 Verbod*

Op de in lid 13.1 genoemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het dagelijks bestuur de grondbewerkingen, niet zijnde de oprichting van bouwwerken, en werkzaamheden uit te voeren waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van grond en het scheuren van grasland ten behoeve van akkerbouw.

#### *13.3.2 Uitzondering verbod*

Het bepaalde in lid 13.3.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

## **Artikel 14 Tuin**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bergingen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voetpaden;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- g. ongebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein";
- h. een hooiberg ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "hooiberg";
- i. een theetuin, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - theetuin".

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### *14.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- c. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximale goothoogte" is aangegeven.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 14.1 genoemde gronden en gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de theetuin mag worden gerealiseerd op maximaal 50% van het deel van het bestemmingsvlak dat is voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - theetuin".

## **Artikel 15 Verkeer - 1**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. verkeersareaal;
- b. afvalinzamelingssystemen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. (natuurvriendelijke) oevers;
- f. faunapassages;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- i. bruggen en viaducten, ter plaatse van de aanduiding "brug".

### **15.2 Bouwregels**

#### *15.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.

#### *15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 8 meter.

## **Artikel 16 Verkeer - 2**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. spoorbanen ten behoeve van metroverkeer inclusief bijbehorende nutsvoorzieningen;
- b. metrostations met bijbehorende voorzieningen zoals toegangsgebouwen, trappenhuizen, liften, loketten, bergingen en andere nevenruimten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. verkeersareaal;
- f. (natuurvriendelijke) oevers;
- g. faunapassages;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- j. bruggen en viaducten, ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

### **16.2 Bouwregels**

#### *16.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### *16.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 15%
- b. maximum bouwhoogte: 14 meter.

#### *16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 10 meter.

## **Artikel 17 Water**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
  - b. (natuurvriendelijke) oevers;
  - c. faunapassages;
  - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- alsmede voor
- e. bruggen, viaducten, duikers en dammen, ter plaatse van de aanduiding "brug";
  - f. steigers, ter plaatse van de aanduiding "steiger".

### **17.2 Bouwregels**

#### *17.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.

#### *17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

### **17.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *17.3.1 Verboden gebruik*

Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 25 van deze regels wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van de in lid 17.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, pleziervaartuigen, passagiersschepen en bedrijfsvaartuigen.



## **Artikel 18 Wonen**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bergingen en nevenruimten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. ruimten ten behoeve van het uitoefenen van huisgebonden beroepen;
- f. short stay
- g. tuinen;
- h. verbindingsgangen;

alsmede voor:

- i. publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca van categorie 3, horeca van categorie 4, cultuur en ontspanning, detailhandel en ontmoetingsruimten in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "gemengd";
- j. een woonzorgcentrum met bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke ruimten, eetzaal, medische ruimten, detailhandel en publieksgerichte dienstverlening ter plaatse van de aanduiding "woonzorgcentrum";
- k. manege, niet zijnde een stoeterij, met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "manege".

### **18.2 Bouwregels**

#### *18.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### *18.2.2 Bouwregels gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximale goothoogte" is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag tot de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-overkapping" mag uitsluitend bebouwing in de vorm van een overkapping inclusief benodigde ondersteuningsconstructies worden opgericht.

#### *18.2.3 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

### **18.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 18.1 genoemde gronden en gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum aantal vestigingen horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4: 1 per bestemmingsvlak, voor zover dat is voorzien van de aanduiding "gemengd";
- b. maximum aantal woningen dat mag worden gebruikt ten behoeve van short stay: 5.

## **Artikel 19 Leiding - Gas**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding.

### **19.2 Bouwregels**

Op of in de in 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

### **19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *19.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *19.4.2 Uitzondering*

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *19.4.3 Afwegingskader*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.

#### *19.4.4 Advies*

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

## **Artikel 20 Waarde - Ecologie**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 27.1, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de ecologische waarden.

### **20.2 Nadere eisen**

Het dagelijks bestuur kan, indien de ecologische waarde direct aanleiding geeft, nadere eisen stellen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken.

### **20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *20.3.1 Verbodsregel*

Op de in lid 20.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) van het dagelijks bestuur de navolgende werken, niet zijnde de oprichting van bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend:
  1. het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
  2. het aanleggen, verbreden en dempen van water;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanbrengen van kabels en leidingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van verharding;
- f. het aanleggen van oeverbeschoeiing;
- g. het aanleggen of wijzigen van taluds;
- h. het verwijderen van houtopstanden en bossen.

#### *20.3.2 Verlening omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden*

De omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) wordt slechts verleend indien de ecologische belangen niet onevenredig worden aangetast en het behoud van de ecologische waarde(n) voldoende worden gewaarborgd.

## **Artikel 21 Waarde - Archeologie**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

### **21.2 Bouwregels**

#### *21.2.1 Algemeen*

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag betrekking leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 500 m<sup>2</sup> of meer en;
- b. dieper dan 0,5 meter onder peil.

#### *21.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in lid 21.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

#### *21.2.3 Nadere eisen*

Het dagelijks bestuur kan nader eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het dagelijks bestuur stelt, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- 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 door dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **21.3 Omgevingsvergunning voor het aanleggen**

#### *21.3.1 Verbodsregel*

Op en onder de in 21.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> in combinatie met werken op een diepte van 0,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,50 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 0,50 meter of meer.

#### *21.3.2 Uitzondering verbodsregel*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 21.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

### *21.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen*

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

### *21.3.4 Onderzoeksplicht*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld.

### *21.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in lid 21.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

### *21.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen*

Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de 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 door dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **21.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door de (digitale) verbeelding te wijzigen door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 22 Waterstaat - Waterkering**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 27.1, mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **22.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 22.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 23 Antidubbelregel**

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 24 Algemene bouwregels**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven grenzen van het bouwvlak en/of bestemmingsvlak 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, stoep treden, 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 m;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1.0 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een rijwielpad en 2,2 m boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m.



## **Artikel 25 Algemene gebruiksregels**

### **25.1 Algemeen**

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 doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

### **25.2 Gebruiksverbod**

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 25.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van een:

- a. bedrijven die zijn opgesomd in bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhal;
- c. seksinrichting;
- d. smartshop;
- e. prostitutiebedrijf;
- f. geldwisselkantoor, money transfer;
- g. belwinkel/internetcafé.

### **25.3 Doelmatigheidsbepaling**

- a. Het dagelijks bestuur verleent in afwijking van het bepaalde in lid 25.1 een omgevingsvergunning wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Het dagelijks bestuur verleent in afwijking van het bepaalde in lid 25.1 een omgevingsvergunning mits dit niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.

## **Artikel 26 Algemene afwijkingsregels**

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het dagelijks bestuur, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
  1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup>, alsmede;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties en ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, installaties ten behoeve van het opwekken van duurzame energie en antennes;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

## **Artikel 27 Overige regels**

### **27.1 Rangorde (dubbel)bestemmingen**

Voor zover de in dit bestemmingsplan aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in artikel 22 Waterstaat - Waterkering;
- b. in de tweede plaats de regels in artikel 19 Leiding - Gas;
- c. in de derde plaats de regels in artikel 20 Waarde - Ecologie;
- d. in de vierde plaats de regels in artikel 21 Waarde - Archeologie;
- e. in de vierde plaats de regels in de medebestemming.

### **27.2 Helofytenfilter**

Met inachtneming van het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan is het toegestaan om binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan 2000 m<sup>2</sup> aan helofytenfilter te realiseren.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 28 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.

## **Artikel 29    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 30 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bijlmerweide en omgeving.