

REGELS

PROJECT	Wenckebachweg 144-148
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.0437.BPWenckebach144-VA01
DATUM	vast te stellen 14 oktober 2022



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 - 744 08 38

085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
	Artikel 1 Begrippen	6
	Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
	Artikel 3 Gemengd	13
	Artikel 4 Groen	17
	Artikel 5 Verkeer	18
	Artikel 6 Leiding - Gas	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
	Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	21
	Artikel 8 Algemene bouwregels	22
	Artikel 9 Algemene gebruiksregels	23
	Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
	Artikel 11 Overgangsrecht	25
	Artikel 12 Slotregel	26
Bijlagen		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging	
Bijlage 2	Besluit hogere waarde	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Wenckebachweg 144-148 Duivendrecht' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPWenckebach144-VA01 van de Gemeente Ouder-Amstel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bedrijf

elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze planregels eveneens als bedrijf aangemerkt;

1.7 bedrijfsmatige kamerverhuur

het bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

1.8 bestaand:

- met betrekking tot bouwwerken: de bouwwerken als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan danwel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het plan;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

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

1.12 bijzondere woonvorm

- a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
- b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 commerciële dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, met name economische diensten.

1.21 creatief bedrijf

een bedrijf dat producten en/of diensten voortbrengt die het resultaat zijn van individuele of collectieve, creatieve arbeid én ondernemerschap in één van de volgende domeinen: kunstensector, entertainment, media, automatisering, creatieve zakelijke dienstverlening of de ambachtelijke sector. De volgende sectoren kunnen hieronder worden begrepen:

Kunstbeoefening en entertainment:

scheppende kunst, zoals schilderen, beeldhouwen, het vervaardigen van sieraden en kunstwerken (objecten) of een fotostudio. Ondergeschikt aan deze productie galeries/expositieruimtes waar ook verkoop van de vervaardigde producten mogelijk is.

voorts podiumkunst, dans(dance)scholen, kunstzinnige vorming van amateurs (cursussen), oefenruimtes en het produceren van podiumkunsten.

Media en automatisering:

productie van radio- en televisieprogramma's, ondersteunende activiteiten voor radio en televisie, pers- en nieuwsbureaus, omroeporganisaties, productie van DVD's en computergames, bouwen van websites en andere softwareactiviteiten.

Creatieve zakelijke dienstverlening:

(technische) ontwerp- en adviesbureaus voor stedenbouw en architectuur, tuin en landschap, ruimtelijke ordening en planologie, reclame-, reclameontwerp- en adviesbureaus en ontwerpstudio's, zoals voor interieur en mode.

1.22 darkstores

darkstores zijn overwegend opslagruimtes met consumentenartikelen, veelal dagelijkse goederen, al dan niet met een afhaaloket of afhaalbalie, niet of slechts in zeer beperkte mate toegankelijk voor winkelend publiek;

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het 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. 24 flitsbezorgdiensten

flitsbezorgdiensten zijn bezorgdiensten van online bestelde consumentenproducten, met de bedoeling deze binnen zeer korte termijn te bezorgen, bij de besteller

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 horeca 1:

lunchroom, juicebar, croissanterie, ijssalon, koffie/theehuis en de naar aard daarmee te vergelijkbare functies;

1.28 horeca 2

snackbar, cafetaria;

1.29 horeca 4:

restaurant, bistro, grand-café en de naar aard daarmee te vergelijken functies;

1.30 huishouden:

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.31 kunstobject

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.32 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.33 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking handel, en/of activiteiten van administratieve aard;

1.34 peil:

- de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
- in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein

passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

1.35 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen enige vergoeding;

1.36 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.38 waterhuishoudkundige voorzieningen:

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.39 wonen;

het gehuisvest zijn in een woning;

1.40 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden; of
- b. één huishouden én maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, voor zover deze personen niet in een zelfstandige woonruimte gehuisvest zijn;

1.41 woningsplitsing

het verbouwen van een woning tot twee of meer woningen, dan wel het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan;

1.42 (zorg)wooncomplex

een (verzameling van) gebouw(en) waarin wordt gewoond in een niet-zelfstandige woonvorm door ouderen en/of andere groepen personen met een medische hulpbehoefte en waarin de hierbij benodigde voorzieningen zijn gehuisvest in de vorm van medische en paramedische voorzieningen, inclusief ondergeschikte detailhandel;

1.43 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke kan worden bewoond zonder dat de bewoner(s) afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van een bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

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 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. (zorg)wooncomplex;

en uitsluitend in de eerste twee bouwlagen:

- c. detailhandel;
- d. horecavoorzieningen in de categorie "horeca 1", "horeca 2" en "horeca 4";
- e. bedrijven in de categorie A en B van de bij deze regels deel uitmakende "Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (bijlage 1);
- f. creatieve bedrijvigheid;
- g. kantoren;
- h. commerciële dienstverlening;

met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte voorzieningen zoals:

- i. bergingen en andere vergelijkbare nevenruimtes;
- j. laad- en losvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. infrastructurele voorzieningen;
- m. gebouwde parkeervoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. voetpaden;
- p. water;
- q. kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. ten aanzien van de in 3.1 onder a genoemde woningen, mogen maximaal 430 woningen gebouwd worden.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Oppervlakten*

Ten aanzien van de in 3.1 onder b tot en met h genoemde functies gelden de volgende eisen ten aanzien van oppervlakten:

Het totale oppervlakte bedraagt maximaal 8.000 m², waarvan;

- a. voor het (zorg)wooncomplex zoals bedoeld in 3.1 onder b, geldt dat de bruto vloeroppervlakte (bvo) minimaal 3.200 m² en maximaal 3.500 m² bedraagt;
- b. voor de overige voorzieningen zoals bedoeld in 3.1 onder c tot en met h, geldt dat het gezamenlijk bruto vloeroppervlakte minimaal 4.500 m² en maximaal 4.800 m² bedraagt, waarvan:
 1. detailhandel niet meer mag bedragen dan 800 m² bvo, waarvan maximaal 500 m² bvo ten behoeve van een (kleinschalige) supermarkt en maximaal 300 m² bvo per vestiging van overige detailhandel;
 2. horecavoorzieningen categorieën 1, 2 en 4 niet meer mogen bedragen dan 750 m² bvo, met een maximum van 200 m² per vestiging, waarvan maximaal één vestiging van categorie 2 en maximaal één vestiging van categorie 4 is toegestaan.

3.3.2 *Ondergeschikte detailhandel*

Ten aanzien van de in 3.1 onder d genoemde horecavoorzieningen geldt dat aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel tot 30% van het bruto vloeroppervlak toegestaan is.

3.3.3 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. recreatief nachtverblijf;
- c. woningsplitsing.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 *Bed & Breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a voor een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij niet meer dan 65 m² voor de bed & breakfast wordt gebruikt;
- b. in de omgeving van het gebouw geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk plaatsvindt;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van het perceel en de omgeving.

3.4.2 *Kamergewijze verhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a en kamergewijze verhuur aan méér dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, danwel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;
- b. de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m² per persoon te zijn;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan

- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het gestelde in artikel 3.7 Voorwaardelijke verplichting parkeren op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:
 1. het groepsrisico dient te worden berekend; en
 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
- h. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;
- i. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

3.4.3 Woningssplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.3 sub c en woningssplitsing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningssplitsing leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- b. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform artikel 3.7, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- c. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. aangetoond is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:
 1. het groepsrisico dient te worden berekend; en
 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

3.5 Voorwaardelijke verplichting Wet geluidhinder

Het in gebruik nemen van gebouwen ten behoeve van de in 3.1 genoemde geluidgevoelige functies onder a en b is slechts toegestaan indien de geluidgevoelige functie is voorzien van een dove gevel, en deze in stand wordt gehouden, tenzij:

- a. de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan de voorwaarden in het besluit waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld, zoals opgenomen in bijlage 2, waaronder de aanwezigheid van een geluidsluwe zijde bij woningen;
- b. of op de gevel van de woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder dan wel de op grond van de Omgevingswet geldende waarde, wanneer deze wet in werking is getreden.

3.6 Voorwaardelijke verplichting windklimaat

Het oprichten van een gebouw met een bouwhoogte van meer dan 30 meter conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien:

- a. bij de aanvraag omgevingsvergunning middels een windonderzoek dat voldoet aan de NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar windklimaat;
- b. de noodzakelijke maatregelen en voorzieningen, zoals die uit het onderzoek als bedoeld

onder a naar voren zijn gekomen worden gerealiseerd, en deze in stand worden gehouden.

3.7 Voorwaardelijke verplichting parkeren

3.7.1 *Parkeren*

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen indien:
 1. wordt voldaan aan de volgende normen:
 - minimaal 0,1 en maximaal 0,3 parkeerplaats per woning;
 - 0,3 parkeerplaats per zorgeenheid zoals bedoeld in artikel 3.1 onder b;
 - 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo detailhandel zoals bedoeld in artikel 3.1 onder c;
 - 0,89 parkeerplaats per 100 m² bvo voor een kleinschalige supermarkt zoals bedoeld in artikel 3.1 onder c;
 - 1,8 parkeerplaats per 100 m² bvo 'horeca 1' zoals bedoeld in artikel 3.1 onder d;
 - 3,6 parkeerplaats per 100 m² bvo 'horeca 4' zoals bedoeld in artikel 3.1 onder d;
 - 1 parkeerplaats per 125 m² bvo zoals bedoeld in artikel 3.1 onder e t/m h.
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de ASVV van het CROW, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

3.7.2 *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.7.1, indien:

- a. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorziening om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- b. de betreffende ontwikkeling, mits voldoende ruimtelijk onderbouwd, niet valt in te delen binnen één van de gestelde categorieën uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen';
- c. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt welke stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe aanleiding geven en op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

3.7.3 *Nadere eisen*

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 3.7.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor het pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.4 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding 'water' moet minimaal 1.456 m² aan wateroppervlakte gerealiseerd en in stand gehouden worden;
- b. de waterpartij zoals benoemd onder a moet uiterlijk 12 maanden na het in gebruik nemen van de gebouwen zoals bedoeld in 3.1 gerealiseerd zijn;
- c. het college van burgemeester en wethouders is bevoegd af te wijken van het gestelde onder a, door de watercompensatie geheel of gedeeltelijk buiten het plangebied te compenseren onder de voorwaarden dat:
 1. aantoonbaar het aantal vierkante meters binnen het plangebied niet gerealiseerd kan worden of in overleg met het bevoegd gezag een alternatieve locatie gevonden wordt;
 2. de alternatieve locatie voor waterberging binnen hetzelfde peilgebied ligt;
 3. hiervoor schriftelijk goedkeuring wordt gegeven door de waterbeheerder.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. laad- en losvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- f. straatmeubilair;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. kunstwerken;
- i. ondergrondse containers;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

5.4 Afwijkingsregels terrassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 5.1 voor het toestaan van terrassen ten behoeve van aangrenzende functies, onder de voorwaarde dat uit akoestisch onderzoek blijkt dat aangetoond wordt dat in de aangrenzende woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

6.4.1 *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 werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

6.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

6.4.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;

b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

Op de in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden danwel de maximale hoogte te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 2 meter;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 meter langs een rijweg danwel 2,40 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,50 meter;
- c. dakterrassen, hekwerken, dakranden en zonnepanelen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter;
- d. hijsinrichtingen (mits deze werken niet lager gelegen zijn dan 4,20 meter boven het aangrenzende straatpeil), trappenhuizen, liftopbouwen, technische installaties, onder meer ten behoeve van de opwekking en/of besparing van energie, andere duurzaamheidsmaatregelen en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter.

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

- a. Tot strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten dienste van:
 1. een telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor of smartshop;
 2. vormen van bedrijfsvoering die blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment of bedrijfsvoering zijn te kwalificeren als zogenoemde flitsbezorgdiensten vanuit darkstores;
 3. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines.
- b. Gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken maatvoering

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het volgende:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken en gebouwen

- 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. 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.

11.2 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 het bepaalde in 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 bepaalde onder 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. Het bepaalde onder 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Wenckebachweg 144-148 Duivendrecht'.