

Amstelwijck 2020

Inhoudsopgave

| | | |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Regels | | 5 |
| Hoofdstuk 1 | Algemene bepalingen | 6 |
| Artikel 1 | Begrippen | 6 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 7 |
| Hoofdstuk 2 | Doelen | 8 |
| Artikel 3 | Doelen | 8 |
| Hoofdstuk 3 | Bestemmingen | 9 |
| Artikel 4 | Ontwikkelingsgebied | 9 |
| Artikel 5 | Groen | 12 |
| Artikel 6 | Groen - Landschapswaarden | 13 |
| Artikel 7 | Maatschappelijk | 14 |
| Artikel 8 | Natuur | 15 |
| Artikel 9 | Verkeer - Railverkeer | 16 |
| Artikel 10 | Verkeer - Rijkswegen | 17 |
| Artikel 11 | Verkeer - Wijk | 18 |
| Hoofdstuk 4 | Beoordelingsregels omgevingskwaliteit door B&W te wijzigen | 19 |
| Artikel 12 | Ruimtelijke kwaliteit bouwen | 19 |
| Artikel 13 | Kwaliteitseisen inrichting openbaar gebied | 21 |
| Artikel 14 | Energie | 24 |
| Artikel 15 | Veilige woonomgeving | 25 |
| Artikel 16 | Geluid | 26 |
| Artikel 17 | Klimaat | 27 |
| Artikel 18 | Parkeernormen | 28 |
| Artikel 19 | Voorzieningen | 29 |
| Artikel 20 | Indieningsvereisten | 30 |
| Hoofdstuk 5 | Dubbelbestemmingen | 31 |
| Artikel 21 | Leiding - Gas | 31 |
| Artikel 22 | Leiding - Leidingstrook | 33 |
| Artikel 23 | Waarde - Archeologie 3 | 35 |
| Hoofdstuk 6 | Algemene regels | 37 |
| Artikel 24 | Algemene aanduidingsregels | 37 |
| Artikel 25 | Algemene afwijkingsregels | 38 |
| Artikel 26 | Algemene bouwregels | 39 |
| Artikel 27 | Algemene gebruiksregels | 41 |
| Artikel 28 | Anti-dubbelregel | 42 |
| Artikel 29 | Vorrangsregeling | 43 |
| Hoofdstuk 7 | Monitoring | 44 |
| Artikel 30 | Algemeen | 44 |
| Artikel 31 | Verplichte maatregelen | 45 |
| Hoofdstuk 8 | Overgangs- en slotregels | 46 |
| Artikel 32 | Overgangsrecht bouwen | 46 |
| Artikel 33 | Overgangsrecht gebruik | 47 |
| Artikel 34 | Slotregel | 48 |
| Bijlagen bij de regels | | |
| Bijlage 1 | Begripsbepalingen | |
| Bijlage 2 | Bepalingen voor de wijze van meten | |

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begrippen

Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan bevat begripsbepalingen voor toepassing van dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bijlage 2 bij dit bestemmingsplan bevat bepalingen voor de wijze van meten in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Doelen

Artikel 3 Doelen

Dit bestemmingsplan is voor het plangebied Amstelveen 2020 gericht op het realiseren van een woongebied dat in 2035 voldoet aan de volgende doelen:

- a. een hoge kwaliteit van het openbaar gebied;
- b. kwalitatief hoogwaardig wonen;
- c. een fietsvriendelijke woonwijk;
- d. een aanvaardbare akoestische woonomgeving;
- e. een veilige woonomgeving met een aanvaardbaar maatschappelijk risico;
- f. een energieneutrale stad;
- g. een klimaatbestendige woonwijk; en
- h. een speel- en beweegvriendelijke wijk.

Hoofdstuk 3 Bestemmingen

Artikel 4 Ontwikkelingsgebied

4.1 Bestemming

Ter plaatse van de voor 'Ontwikkelingsgebied' aangewezen gronden zijn, met het oog op de doelen in artikel 3, alleen de volgende functies toegestaan:

- a. wonen;
- b. verkeer;
- c. groen;
- d. water;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. een halte voor de trein of hoogwaardig openbaar vervoer;
- g. wijkvoorzieningen zoals bedoeld in artikel 19; en
- h. met de daarbij behorende activiteiten.

4.2 Omgevingsvergunning bouwen

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Het is verboden te bouwen zonder omgevingsvergunning.

4.2.2 Indieningsvereiste

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt een bouwtekening ingediend die voldoet aan de indieningsvereisten van artikel 20.1.

4.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend indien:

- a. het aantal woningen in het plangebied niet meer bedraagt dan 800;
- b. het aantal woningen per hectare niet meer bedraagt dan 20;
- c. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 12 m;
- d. het bouwwerk voldoet aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit bedoeld in artikel 12;
- e. het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de welstandsnota;
- f. voorzien is in voldoende parkeren zoals bedoeld in artikel 18.1;
- g. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen op de (niet dove) gevel voldoen aan de in tabel 1 gestelde hogere waarden;
- h. iedere woning voldoet aan de eisen van een aanvaardbaar akoestisch woonmilieu volgens de beoordelingsregels voor geluid van artikel 16.1; en
- i. voor andere geluidsgevoelige gebouwen wordt voldaan aan de beleidsregels hogere grenswaarden.

| Bron | Aantal woningen | Hogere waarde | wettelijk maximum | aanvullende eisen |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A16 / N3 | 1.068 | 53 dB | 53 dB | Dove gevels uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'zone stedelijk woonmilieu' en 'aanduiding 'spoorzone' na toepassing artikel 4.2.5' |
| geluidzone Groote Lindt / Dordt-West | 400 | 53 dB(A) | 55 dB(A) | |
| Spoorlijn | 500 | 61 dB | 68 dB | |
| Spoorlijn met treinhalte | 250 | 68 dB | 68 dB | Geldt alleen voor de eerstelijnsbebouwing in combinatie met een treinhalte, mits sprake is van afschermdere bebouwing voor de achterliggende woningen tot maximaal 61 dB |

| | | | | |
|------------------------------------|-------|--------------|--------|---------------------------------------------------------------------|
| Lokale wegen Laan van Londen | 250 | 58 dB | 63 dB | |
| Overige lokale wegen | 500 | 52 dB | 63 dB | |
| 30 km/u | 1.068 | n.v.t. | n.v.t. | Aanvaardbare akoestisch woonmilieu zoals gesteld in artikel 16.1 |
| Laan van Londen | 40 | 53 db | 63 | |

Tabel 1: hogere waarden geluidhinder

4.2.4 Afwijken in de zone stedelijk woonmilieu en spoorzone

Binnen de aanduidingen 'zone stedelijk woonmilieu' en 'spoorzone' kan worden afgeweken van artikel 4.2.3, onder b en c, met inachtneming van de artikelen 12.2 en 12.3.

4.2.5 Omgevingsvergunning voor meer woningen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van artikel 4.2.3 onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ook verlenen, indien:

- het aantal woningen in het plangebied niet meer wordt dan 1.068;
- de wijk op loopafstand een treinhalte heeft of een vergelijkbare openbaar vervoer voorziening op het moment dat de extra woningen in gebruik worden genomen;
- onderzoek is gedaan naar de behoefte aan wijkvoorzieningen;
- de woningaantallen zijn opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma;
- onderzoek gedaan is naar de maatregelen die leiden tot minder autogebruik;
- uit verkeersonderzoek blijkt de extra woningen niet leiden tot een toename van het autoverkeer op de Smitsweg, Zuidendijk en Reeweg; en
- onderzoek gedaan is naar de noodzaak maatregelen te treffen aan de spoorwegovergang Zuidendijk.

4.3 Omgevingsvergunning inrichting openbaar gebied in de realisatiefase

4.3.1 Omgevingsvergunning bouw- en woonrijp maken

Het is verboden zonder omgevingsvergunning werken of werkzaamheden te verrichten die betrekking hebben op het bouw- en woonrijp maken in de fase van realisatie.

4.3.2 Indieningsvereiste

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan ingediend dat voldoet aan artikel 20.2.

4.3.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien uit de aanvraag van de omgevingsvergunning blijkt dat het te ontwikkelen woongebied voldoet aan volgende eisen:

- de kwaliteitseisen voor inrichting van de openbare ruimte bedoeld in artikel 13;
- voldoende openbare speel- en beweegplekken op loopafstand als bedoeld in artikel 13.1.6;
- behoud van de bestaande hoofdwaterstructuur;
- een energieneutrale gebouwde omgeving als bedoeld in artikel 14;
- een veilige woonomgeving zoals bedoeld in artikel 15;
- een klimaatbestendige inrichting als bedoeld in artikel 17, waarbij
 - hevige neerslag niet leidt tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in of buiten het plangebied;
 - langdurige droogte niet leidt tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving;
 - de bebouwde omgeving voetgangers, fietsers, spelende kinderen en ouderen bescherming biedt tegen hittestress; en
 - de omgeving bestand is tegen overstromingen;
- gebouwen met de aanduiding "natuurwaarden" worden pas gesloopt als voldoende maatregelen zijn genomen voor de instandhouding van de aanwezige vleermuizen zoals beschreven in het

- activiteitenplan behorende bij de ontheffingsaanvraag; en
h. waardevolle bomen worden pas gekapt als behoud redelijkerwijs niet mogelijk is.

4.3.4 *Uitzondering*

Een omgevingsvergunning is niet vereist op gronden die na het bouw- en woonrijp maken uitgegeven zijn als woonperceel.

4.3.5 *Omgevingstafel*

1. Alvorens een vergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies bij de Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid en het waterschap Hollandse Delta.
2. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing als bij de aanvraag een daarbij behorende beslissing van de omgevingstafel is opgenomen.

4.4 Gebruik

4.4.1 *Verbod*

Het is verboden:

- a. de gronden of gebouwen te gebruiken in strijd met de bestemming;
- b. hout te stoken in woningen die na 1-1-2021 gebouwd zijn;
- c. auto's te parkeren, tenzij:
 1. het een parkeerplaats betreft die voldoet aan artikel 13.1.5; en
 2. het gebruik voldoet aan de eis van voldoende parkeren van artikel 18.1.1; en
- d. een woning in gebruik te nemen voordat voldaan is aan de geluidsnormen als bedoeld in artikel 4.2.3 onder g.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. groen, water, voet- en fietspaden, natuurontwikkeling en speel- en beweegplekken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' in ieder geval voor een gemaal; en
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens voor verkeer.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:
 1. erfafscheidingen 2 m;
 2. lichtmasten 9 m; en
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 10 m.

Artikel 6 Groen - Landschapswaarden

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. groen, water, voetpaden met medegebruik door fietsers, natuurontwikkeling en speel- en beweegplekken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug met bijbehorend fiets- en voetpad.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:
 1. bruggen: 1,5 m;
 2. straatmeubilair: 2 m; en
 3. overige bouwwerken: 1 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is niet toegestaan de in lid 6.1 bedoelde gronden te gebruiken voor gemotoriseerd verkeer; en
- b. openbare verlichting is niet toegestaan.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

6.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. verhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. dempen van aanwezige waterlopen; en
- d. het verwijderen, kappen of rooien of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod in lid 6.4.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden.

6.4.3 Toelaatbaarheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die voldoen aan de volgende inrichtingseisen:

- a. de kap van bomen ten behoeve van de aanleg van een voet- of fiets is alleen toegestaan als anderszins de aanleg van een voetpad of voet- fietspad met brug redelijkerwijs niet mogelijk is;
- b. gesloten verhardingen zoals asfalt, beton of daar mee vergelijkbare materialen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- c. de inrichtingseisen in het beeldkwaliteitsplan worden nageleefd; en
- d. voor speel- en beweegplekken geen bomen worden gekapt.

6.4.4 Indieningsvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt een inrichtingstekening schaal 1:1000 opgenomen waarin in ieder geval het volgende wordt aangegeven:

- a. de ligging van het voetpad, met medegebruik voor de fiets;
- b. de ligging van de langzaam verkeersroute ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- c. de ligging van speel- en beweegplekken;
- d. een bomeninventarisatie inclusief natuurwaarden uitgevoerd door een ecologisch deskundige.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een moskee en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeren, groen en water.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat; en
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak dat tot één instelling of bedrijf behoort.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
 1. erfafscheidingen 2 m;
 2. lichtmasten 9 m;
 3. vlaggenmasten 9 m;
 4. antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw) 5 m;
 5. overige antennemasten 12 m;
 6. reclamemasten ten behoeve van naamsaanduiding bedrijf 12 m; en
 7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder a voor het toestaan van bijgebouwen tot een oppervlakte en hoogte van respectievelijk 200 m² en 5 m.

Artikel 8 Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurontwikkeling, donkerte en stilte;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water, waaronder kreken;
- d. klimaatadaptatie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': voor verkeer; en
- f. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug voor langzaam verkeer.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is niet toegestaan de in lid 8.1 bedoelde gronden te gebruiken voor intensieve recreatie, zoals fietspaden, voetpaden met verlichting, bruggen, speel- en sportvoorzieningen;
- b. uitsluitend vormen van extensieve recreatie zijn toegestaan die de natuurwaarden niet verstoren; en
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is in afwijking van het bepaalde onder a het gebruik als fietspad toegestaan; gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

8.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. verhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. dempen van aanwezige waterlopen; en
- d. het verwijderen, kappen of rooien of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting.

8.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 8.4.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden.

8.4.3 Toelaatbaarheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het uitvoeren van werken of werkzaamheden die voldoen aan de inrichtingseisen gesteld in het beeldkwaliteitsplan;
- b. waardevolle bomen pas gekapt mogen worden als behoud redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. gesloten verhardingen zoals asfalt, beton of daar mee vergelijkbare materialen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'; en
- d. het kappen van bomen ten behoeve van de aanleg van een voet- of fietspad, als anders de aanleg van een voet- of fietspad met brug redelijkerwijs niet mogelijk is.

Artikel 9 Verkeer - Railverkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorweg;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water; en
- e. een halte voor de trein of hoogwaardig openbaar vervoer.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

9.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 20 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 12 m.

9.2.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 voor gebouwen ten behoeve van een treinhalte, mits het initiatief bijdraagt aan de doelen gesteld in artikel 3.

9.3 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm

De bouw van een geluidscherm is uitsluitend toegestaan als uit de inrichtingstekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat voldaan wordt aan de eisen van landschappelijk inpassing volgens de inrichtingseisen van artikel 16.2.

9.4 Nadere eisen geluidscherm

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan geluidwerende voorzieningen indien dat nodig is in verband met de bereikbaarheid van het spoor voor hulpdiensten.
2. Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag om een omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio.

Artikel 10 Verkeer - Rijkswegen

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegverkeer, bestaande uit rijstroken, in- en uitvoegstroken, vluchtstroken en bermen;
- b. kruisende infrastructuur in de vorm van bruggen, viaducten;
- c. geluidwerende voorzieningen; en
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water, straatmeubilair, kunstobjecten.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

10.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 20 m² per gebouw; en
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:
 1. lichtmasten 12 m;
 2. kunstwerken 12 m;
 3. geluidwerende voorzieningen 12 m; en
 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 12 m.

10.3 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm

De bouw van een geluidscherm is uitsluitend toegestaan als uit de inrichtingstekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat voldaan wordt aan de eisen van landschappelijk inpassing volgens de inrichtingseisen van artikel 16.2.

10.4 Nadere eisen geluidscherm

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan geluidwerende voorzieningen indien dat nodig is in verband met de bereikbaarheid van de weg voor hulpdiensten.
2. Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag om een omgevingsvergunning beslissen, winnen zijn schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio.

Artikel 11 Verkeer - Wijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. rijwegen en verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden), inclusief parkeerplaatsen;
- b. geluidwerende voorzieningen; en
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

11.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m²; en
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

Hoofdstuk 4 Beoordelingsregels omgevingskwaliteit door B&W te wijzigen

Artikel 12 Ruimtelijke kwaliteit bouwen

12.1 Algemeen

Aan de eis van ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan indien:

- a. op hoeken geen blinde kopgevels worden gebouwd;
- b. hoekwoningen zijn georiënteerd op twee openbare zijden;
- c. grondgebonden woningen een zadel- of een lessenaarsdak hebben met een hellingshoek tussen de 30 en 60 graden;
- d. bijbehorende bouwwerken hebben een bouwhoogte van 1 laag tot een maximale bouwhoogte van 4 m;
- e. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 2 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd; en
- f. bij vrijstaande, halfvrijstaande of hoekwoningen aan één zijde de bijbehorende bouwwerken minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd zodat achter de voorgevelrooilijn ruimte overblijft om een auto te parkeren.

12.2 Spoorzone

Op de gronden met de aanduiding 'spoorzone' mag:

- a. de gemiddelde dichtheid van woningen per hectare meer bedragen dan 20; en
- b. de bouwhoogte maximaal 25 meter bedragen als dat bouwplan mede bedoeld is voor de akoestische afscherming van het achterliggende woongebied.

12.3 Zone stedelijk woonmilieu

Op de gronden met de aanduiding 'zone stedelijk woonmilieu' mag:

- a. de gemiddelde dichtheid van woningen per hectare meer bedragen dan 20; en
- b. de bouwhoogte maximaal 25 meter bedragen als dat bouwplan mede bedoeld is voor de akoestische afscherming van het achterliggende woongebied.

12.4 Smitzigt hoeve

Op de gronden met de aanduiding 'Smitzigt hoeve' gelden in afwijking van artikel 12.1 de volgende eisen:

- a. alleen vrijstaande of halfvrijstaande woningen zijn toegestaan;
- b. de maximale goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. de maximale nokhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- d. de gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' blijven behouden;
- e. woningen zijn rechthoekig met een zadeldak;
- f. hoofdgebouwen staan parallel of haaks op de kavelrichting;
- g. de voorgevels van woningen zijn georiënteerd in de richting van de bestaande bebouwing en de polderstructuur van de Wieldrecht-polder;
- h. de woningen staan niet in één (rooi)lijn staan maar verspringen ten opzichte van elkaar, van minimaal 5 meter uit de erfgrans tot maximaal 8 m uit de erfgrans;
- i. ten zuiden van het gebouw met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen alleen twee vrijstaande woningen worden gebouwd; en
- j. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan en zijn integraal mee ontworpen met het hoofdvolume.

12.5 Smitzigt boomgaard

Op de gronden met de aanduiding 'Smitzigt boomgaard' gelden in afwijking van artikel 12.1 de volgende eisen:

- a. alleen vrijstaande of halfvrijstaande woningen zijn toegestaan;
- b. de maximale bouwhoogte is twee bouwlagen en niet hoger dan 7 m;
- c. de woningen hebben een plat dak;
- d. hoekpanden hebben een tweezijdige oriëntatie;
- e. de woningen staan niet op één (rooi) lijn maar verspringen ten opzichte van elkaar; en
- f. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan maar dienen integraal mee te worden ontworpen met het

hoofdvolume.

Artikel 13 Kwaliteitseisen inrichting openbaar gebied

13.1 Algemeen

Aan de kwaliteitseisen voor de openbare ruimte wordt voldaan indien:

13.1.1 Water

In aansluiting op de hoofdwaterstructuur watergangen in de vorm van poldersloten worden aangelegd en in stand gehouden die voldoen aan de volgende eisen:

- a. een orthogonale noord-zuid en oost-west structuur in aansluiting op de verkaveling van de Polder van Wieldrecht;
- b. plasdrasoevers zijn toegestaan;
- c. de bestaande watergang tussen de Refaja-locatie en Amstelveen-Midden blijft gehandhaafd maar mag meer het karakter krijgen van een poldersloot; en
- d. minimaal een oever is openbaar toegankelijk.

13.1.2 Autoverkeer

Binnen de bestemming Ontwikkelingsgebied een wegenstructuur wordt aangelegd die voldoet aan de volgende eisen:

- a. wegen die autoverkeer toelaten alleen mogen worden aangelegd en in stand gehouden als ze voldoen aan de kenmerken van een polderstraat;
- b. het orthogonale polderpatroon is leidend voor de aan te leggen polderstraten;
- c. er wordt geen doorgaande verbinding voor autoverkeer tussen de Laan van Londen en de Smitsweg gerealiseerd;
- d. de wijk mag alleen ontsloten worden op de Laan van Londen en het Van der Steenhovenplein of binnen de deelgebieden met de aanduidingen 'spoorzone', 'Smitzigt hoeve' en 'Smitzigt boomgaard' op de Smitsweg;
- e. de woningen binnen de aanduiding 'Smitzigt boomgaard' zijn bereikbaar door een slingerende polderstraat met maximaal twee aansluitingen (in- en uitritten) op de Smitsweg;
- f. de inrichting van polderstraten voldoet aan de ontwerpprincipes Duurzaam Veilig uit de Visie Duurzaam Veilig Wegverkeer 2018-2030 van de SWOV, met extra aandacht voor fietsers;
- g. het bepaald onder a geldt niet voor de bestaande wegen die een wijkontsluitingsfunctie hebben; en
- h. in het gebied tussen de nieuwe woningen en de bestemming 'Groen - Landschapswaarden' geen auto's worden toegestaan.

13.1.3 Langzaam verkeer

Binnen de bestemming Ontwikkelingsgebied fietspaden en wandelpaden worden aangelegd, waarbij voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a. iedere woning heeft binnen 250 meter toegang tot een doorgaande fietsroute en het wandelnetwerk;
- b. de aanleg en instandhouding van een fietsnetwerk met aansluitingen op 7 doorgaande fietsroutes met de omliggende woongebieden;
- c. de aanleg en instandhouding van een wandelnetwerk in de vorm van paden voor voetgangers die onderling met elkaar verbonden zijn en aansluiten op al gerealiseerde wandelroutes en de wandelpaden binnen de bestemming Natuur; en
- d. het behoud van de Kilweg als doorgaande oost-west georiënteerde fietsroute.

13.1.4 Openbaar vervoer

Op het moment van oplevering van de woningen de infrastructuur aanwezig is voor een busverbinding met een of twee OV-haltes en rekening wordt gehouden met de komst van een treinhaltte of vergelijkbare openbaar vervoer voorziening.

13.1.5 Parkeren

Bij woningen:

- a. bij iedere grondgebonden woning maximaal één auto op eigen terrein wordt geparkeerd;
- b. de parkeeroplossing onderdeel uit maakt van het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp;
- c. de parkeerplaats achter de voorgevellrooilijn wordt geplaatst en als zodanig ingericht;
- d. parkeervoorzieningen in het openbaar gebied geclusterd worden aangelegd, omzoomd met een

- haag of laag groen en bomen en stallingsmogelijkheden voor fietsen; en
- e. bij het toepassen van een verdiepte parkeeroplossing voor auto's hoogteverschillen, hellingbanen, inclusief vlakstand, volledig binnen de gevel dienen te worden opgelost.

13.1.6 Spelen en bewegen

Aan de eis voldoende speel- en beweegplekken wordt voldaan indien:

- a. minimaal 5% van de bestemming Ontwikkelingsgebied ingericht is voor speel- en beweegplekken waarvan 3% buitenspeelruimte is voor de leeftijd 0 – 19 jaar;
- b. speelvoorzieningen op loopafstand aanwezig zijn voor alle leeftijden;
- c. de speel- en beweegplekken niet direct grenzen aan een weg of fietspad tenzij ze zijn afgeschermd;
- d. de speelplekken sociaal veilig zijn ingericht door op verblijf en ontmoeting, aan deze regels kan worden voldaan door het plaatsen van banken;
- e. de speel- en beweegplek door langzaam verkeerroutes met elkaar en met de bestemming Groen - Landschapswaarden zijn verbonden;
- f. iedere woning binnen 250 meter toegang heeft tot een langzaam verkeersroute;
- g. de fietsroutes voldoende breed zijn om fietsers/skaters/steppers/hardlopers/wandelaars van alle leeftijden en dezelfde gebruikers in tegengestelde richting elkaar te kunnen laten passeren;
- h. bomen zijn aangeplant die spelen en bewegen in de schaduw mogelijk maken; en
- i. binnen maximaal 500 meter van elke woning in het openbaar gebied een speel- en beweegplek van minimaal 400 m² aanwezig is waar de geluidbelasting per bron voldoet aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

13.1.7 Civieltechnische eisen

Bij de inrichting van het openbaar gebied voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van:

- a. de schone stad volgens het beleidskader schone stad;
- b. een doelmatig rioolstelsel volgens de eisen uit het handboek;
- c. voldoende oppervlaktewater en regenwater afkoppelen van gebouwen;
- d. watergangen voldoen aan de eis van voldoende doorstroming;
- e. drooglegging en uitgiftepeil;
- f. watergangen geschikt zijn voor onderhoud met een veegboot;
- g. voldoende openbare verlichting;
- h. de toegankelijkheid van de buitenruimte voor personen met een functiebeperking;
- i. een doelmatige aanleg van kabels en leidingen, aan deze eis wordt in ieder geval voldaan indien ieder deelgebied aansluit en bijdraagt aan de aanleg en instandhouding van een hoofdtracé dat voldoet aan de volgende kenmerken:
 1. ruimte voor ondergrondse infrastructuur van alle disciplines om voldoende capaciteit te leveren aan alle woningen per gebied en naar achterliggende gebieden;
 2. minimaal ruimte is voor de volgende ondergrondse infra: water, elektra, telecom, stadsverwarming, riolering (waaronder een persriool) en kabels en/of leidingen nodig voor energie;
 3. de minimale breedte bij een recht tracé is 8,0 meter waarbij alleen de disciplines stadsverwarming en (pers)riolen onder gesloten verharding (asfalt) mogen liggen; en breedte van minder dan 8,0 meter is mogelijk mits de doelmatigheid is aangetoond;
 4. het tracé (toekomstige) gemeentegrond is en vrij van obstakels zoals boomwortels, bruggen e.d.;
 5. bij bochten in het tracé meer ruimte nodig is, hoofdzakelijk omdat rioolstrengen in rechte lengtes worden gelegd, met bij iedere knik een put;
 6. de andere kabels en leidingen liggen op afstand van het riool;
 7. uitgangspunt is dat er aan alle ondergrondse infra kan worden gewerkt zonder schade te veroorzaken aan andere kabels en leidingen en in het belang van de veiligheid van de werknemer. De precieze invulling is afhankelijk van de (deel)plannen en wanneer alle ondergrondse infra daarop is geëngineerd; en
 8. de doorkoppeling tussen de deelgebieden.

13.2 Deelgebied spoorzone

Gereserveerd.

13.3 Deelgebied Smitzigt hoeve

Binnen de aanduiding 'Smitzigt hoeve' wordt voldaan aan de volgende aanvullende eisen:

- a. behoud van waardevolle bomen en historische structuren;
- b. de instandhouding van een zichtlijn in het verlengde van de bestaande watergang in de wijk Dordtse Hout.
- c. langs de bestaande watergang aan de westzijde een openbaar toegankelijk wandelpad wordt aangelegd met een verbinding naar het Wielwijkpark;
- d. langs de bestaande watergang aan de oostzijde achtertuinen worden aangelegd; en
- e. bij iedere woning erfafscheidingen door middel van hagen, struiken of bomen worden aangelegd en in standgehouden waarbij gebouwde erfafscheidingen niet zijn toegestaan.

13.4 Deelgebied Smitzigt boomgaard

Binnen de aanduiding 'Smitzigt boomgaard' wordt voldaan aan de volgende aanvullende eisen:

- a. behoud van waardevolle bomen en historische structuren;
- b. de woningen hebben geen eigen tuin maar hebben ieder een eigen terras in de boomgaard, de boomgaard is daarbij gedeeld privaat;
- c. elke woning krijgt een eigen buitenruimte in de vorm van een terras of vlonder van maximaal 75 m²;
- d. deze terraszone is een integraal onderdeel van de architectuur van de woning. De erfafscheiding van de terrasruimtes is in alle gevallen zacht door middel van hagen, struiken of bomen. Het combineren van een laag muurtje van steen (maximaal 50 cm) is toegestaan; en
- e. opgaande beplanting is niet hoger dan 1.00 meter in verband met sociale veiligheid en beleefbaarheid van de boomgaard als geheel.

13.5 Toepassing beleidsregels

Bij de toepassing en uitleg van de beoordelingsregels in dit artikel gelden de volgende beleidsregels:

- a. Bouwvelop Midden;
- b. Beeldkwaliteitsplan;
- c. Bouwvelop Smitzigt versie 8.
- d. Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht;
- e. Beleid schone stad, beleidskaders, voorwaarden en uitgangspunten voor een schoon, veilig en leefbaar Dordrecht;
- f. Handboeken rioolplan;
- g. Handboek KOR;
- h. De beleidsregel klimaat;
- i. De beleidsregel spelen en bewegen;
- j. Handboek Bomen 2018;
- k. Boomstructuurplan 2007 en Werkplan;
- l. Alg. PvE Drukgemalen Gemeente Dordrecht versie 1.3;
- m. Handboek Civiel-Cultuurtechnische details;
- n. Handboek Standaard Brug;
- o. PvE Openbare Verlichting;
- p. PvE voor plaatsing en onderhouden van verkeersborden en -tekens Dordrecht; en
- q. Handboek Kabels en Leidingen.

Artikel 14 Energie

14.1 Beschrijving energiesysteem

Bij een omgevingsvergunning voor de inrichting van het openbaar gebied bedoeld in artikel 4.3, dient de aanvraag om een omgevingsvergunning een beschrijving te bevatten van het toekomstige energiesysteem. In deze beschrijving wordt in ieder geval opgenomen:

- a. de keuze van het energiesysteem;
- b. hoe het energiesysteem bijdraagt aan een betrouwbare, betaalbare, duurzame en rechtvaardige energievoorziening; en
- c. de samenhang en afstemming met de energiesystemen met andere deelgebieden binnen de bestemming.

14.2 Energieprestatie woonomgeving

Bij een omgevingsvergunning voor de inrichting van het woongebied, bedoeld in artikel 4.3, die betrekking heeft op bouw- of woonrijp maken van gronden gelden de volgende eisen:

- a. de benodigde elektriciteit, zowel gebouwgebonden als ten behoeve van verlichting en installaties in de openbare ruimte, wordt lokaal en duurzaam opgewekt; en
- b. bij parkeerplaatsen wordt voorzien in de mogelijkheid voor een elektrische laadvoorziening zoals vastgelegd in de beleidsregel voor parkeren.

Artikel 15 Veilige woonomgeving

15.1 Externe veiligheid

Voor de inrichting van woongebieden als bedoeld in artikel 4.3 gelden de volgende voorwaarden:

15.1.1 Eisen

- a. een groepsrisico van maximaal 0,75 x de oriëntatiewaarde volgens uitgangspunten van de uitgevoerde risico-analyse (zie bijlage 11 van de toelichting);
- b. de eis van zelfredzaamheid; en
- c. een effectieve hulpverlening volgens de eisen uit de handreiking Bluswater en Bereikbaarheid Brandweer Nederland ten aanzien van bereikbaarheid, opstelplaatsen en voldoende bluswatervoorziening.

15.1.2 Berekening groepsrisico

- a. Voor het bepalen van het groepsrisico dient te worden uitgegaan van de vervoersprognoses uit de regeling Basisnet; De berekening van het groepsrisico moet geschieden overeenkomstig de vigerende Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) van het RIVM of diens rechtsopvolger;
- b. voor het bepalen van de bevolkingsprognoses dient te worden uitgegaan van de BAG populatieservice aangevuld met de niet gerealiseerde plancapaciteit in het kantorenpark Amstelveen en het bestemmingsplan Wilgenwende. Voor de toekomstige situatie is het huidige gebruik van het plangebied (inclusief de niet in dit gebied gerealiseerde plancapaciteit) vervangen door het hier beoogde programma;
- c. voor de randweg N3/A16 blijkt uit de risicoanalyse dat, zowel in de huidige als de toekomstige situatie, de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden met een factor 0.28, realisatie van het programma leidt in ieder geval niet tot een stijging van het groepsrisico zolang voldaan wordt aan een maximale dichtheid van 20 woningen per hectare en een hogere dichtheid in de 'zone stedelijk woonmilieu' langs de A16;
- d. voor de spoorweg Dordrecht - Lage Zwaluwe blijkt uit de risicoanalyse dat, zowel in de huidige als de toekomstige situatie, de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden met een factor 0.22. Realisatie van het programma leidt in ieder geval niet tot een stijging van het groepsrisico zolang voldaan wordt aan een maximale dichtheid van 20 woningen per hectare; en
- e. voor de gasleiding uit de risicoanalyse blijkt dat zowel in de huidige als de toekomstige situatie het groepsrisico, met een berekende waarde van 0.041, de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet overschrijdt.

15.1.3 Toepassing beleidsregels

Bij het toepassen van de eisen van artikel 15.1.1 zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. toetsingskader Externe Veiligheid 2005 (toelichting bijlage 13) voor de onderwerpen zelfredzaamheid van de in het gebied aanwezige personen, de beheersbaarheid van een incident voor de hulpverleningsdiensten (bereikbaarheid, opstelplaatsen, inzetbaarheid van middelen (zowel repressief als preventief), hulpverleningscapaciteiten) en de optredende resteffecten;
- b. handreiking Bluswater en Bereikbaarheid Brandweer Nederland.

15.2 Brandveiligheid

<<gereserveerd>>

Artikel 16 Geluid

16.1 Bouweisen geluid

Bij de bouw en instandhouding van woningen dient per geluidbron te worden voldaan aan de volgende eisen:

- a. iedere woning op de begane grond een gevel heeft waar de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde(n);
- b. iedere grondgebonden woning met meerdere bouwlagen een gevel heeft waarin ter plaatse van te openen delen de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde(n);
- c. iedere gestapelde woning heeft een gevel waarin ter plaatse van te openen delen de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde(n);
- d. het bepaalde onder b geldt niet voor zolderverdiepingen van grondgebonden woningen op de derde bouwlaag of hoger;
- e. iedere woning heeft een buitenruimte waar voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde(n);
- f. onder een buitenruimte kan mede worden verstaan een serre of afgesloten balkon, voor zover in die ruimte sprake is van buitenlucht condities;
- g. in de woning zijn minimaal de helft van de slaapkamers (waarbij naar boven toe wordt afgerond) geluidluw, ter plaatse van de te openen delen;
- h. de geluidbelasting op de gevels van woningen vanwege 30 km-wegen in het plangebied leidt niet tot aantasting van het akoestisch aanvaardbaar leefmilieu;
- i. de geluidwering van de gevel wordt berekend aan de hand van de cumulatieve geluidbelasting van alle wegen (rijkswegen, lokale wegen inclusief 30 km-wegen), spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen; en
- j. dove gevels zijn alleen toegestaan voor woningen binnen de aanduiding 'zone stedelijk woonmilieu' en de aanduiding 'spoorzone' als bouwkundige maatregelen ter voorkoming van een dove gevel niet doelmatig blijken.

16.2 Inrichtingseisen geluidscherm

Geluidschermen moeten voldoen aan de Richtlijnen Geluidbeperkende Constructies langs Wegen en worden absorberend uitgevoerd, tenzij in het reflectiegebied geen geluidgevoelige functies zijn toegelaten. Geluidschermen worden bij voorkeur aan de zijde van de woningen aan het zicht onttrokken door middel van beplanting.

16.3 Inrichtingseisen aanleg openbaar gebied

Zie artikel 13.1.6.

Artikel 17 Klimaat

17.1 Algemeen

Aan de eis klimaatbestendige inrichting wordt voldaan indien:

- a. minimaal 44 mm hemelwaterberging op privaat terrein wordt vastgehouden, gerekend ten opzichte van het dakoppervlak van bouwwerken op het terrein of een gelijkwaardige collectieve oplossing;
- b. bij een bui van 90 mm/u treedt geen instroom van water in gebouwen op en blijven wijkontsluitingswegen begaanbaar voor nooddiensten in het ontwikkelgebied;
- c. binnen de bestemming 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag wordt geïnfiltreerd;
- d. binnen de bestemming 40% van de gronden op natuurlijke wijze groen of blauw wordt ingericht;
- e. van het bepaalde onder d mag gemotiveerd worden afwijken als de eis van 40% redelijkerwijs niet toe passen is door te kiezen voor een andere warmtewerende of verkoelende inrichting; en
- f. bij overstromingen: 60% van de gebouwen in Amstelveen toegang heeft tot een verblijfsruimte hoger dan 4,5 m ten opzichte van NAP.

17.2 Toepassing beleidsregels

Bij het toepassen van lid 17.1 is de beleidsregel klimaatadaptief bouwen Dordrecht Amstelveen van toepassing.

Artikel 18 Parkeernormen

18.1 Parkeren

18.1.1 auto's bij woningen

Aan de eis van voldoende parkeren wordt voldaan als per woning voldaan wordt aan de volgende parkeernorm:

- a. een woning met een gebruiks vloeroppervlak minder dan 40 m²: 0,459 parkeerplaats;
- b. een woning met een gebruiks vloeroppervlak groter dan 40 m² en minder dan 60 m²: 1,026 parkeerplaats;
- c. een woning met een gebruiks vloeroppervlak groter dan 60 m² en minder dan 90 m²: 1,431 parkeerplaats;
- d. een woning met een gebruiks vloeroppervlak groter dan 90 m² en minder dan 150 m²: 1,593 parkeerplaats; of
- e. een woning met een gebruiks vloeroppervlak groter dan 150 m²: 1,674 parkeerplaats.

18.1.2 auto's bij andere functies

Aan de eis van voldoende parkeren wordt voldaan als per functie wordt voldaan aan de parkeernormen opgenomen in de beleidsregel parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht.

18.1.3 Fietsparkeren

Aan een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 4.31, lid 1 Bouwbesluit - dat voor woningen een individuele fietsenberging verplicht is van 5 m² - wordt voldaan, indien:

- a. de toegang en de stallingsvloer op maaiveld liggen zonder hoogte verschil of als dit niet doelmatig is maximaal half verdiept in het maaiveld;
- b. het hoogte verschil fietsende te overbruggen is (1:20);
- c. de toegangsdeur van de fietsparkeerruimte automatisch op aanvraag open gaat;
- d. er vanuit de fietsparkeerruimte een directe toegang is tot de lift/trap naar de woningen die op de verdiepingen gelegen zijn (per lift/trappenhuis een gemeenschappelijke fietsparkeerruimte);
- e. er cameratoezicht is op de fietsparkeerruimte;
- f. er geen hoog/laag rekken zijn;
- g. alle fietsen gebruik kunnen maken van een aanbindmogelijkheid voor een extra slot;
- h. minimaal 25% van parkeerplekken een afwijkende maat heeft en bruikbaar is voor fietsen met krat, mamafietsen, bakfietsen en scootmobielen; en
- i. per woning er minimaal 1 stopcontact beschikbaar is voor het opladen van een elektrische fiets/scootmobiel.

18.1.4 Toepassing beleidsregel

Bij de toepassing van artikel 18.1.1 is de beleidsregel parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht van toepassing.

Artikel 19 Voorzieningen

Onder wijkvoorzieningen worden verstaan:

- a. maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de wijk;
- b. horeca categorie 1 tot een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 200 m²;
- c. sport- en recreatievoorzieningen ten behoeve van de wijk.

Artikel 20 Indieningsvereisten

20.1 Bouwen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen als bedoeld in artikel 4.2 wordt een bouwtekening ingediend schaal 1 op 1:000 waarop aangegeven staat:

- a. geluidbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde op de gevels van woningen en buitenruimten; en
- b. de toepassing van bouwmaatregelen vanwege externe veiligheid; en
- c. in verband met de uitstoot van stikstof dient te worden aangegeven dat de start van de werkzaamheden, beëindiging en eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering schriftelijk wordt gemeld via email meldingwnb@ozhz.nl (o.v.v. Natura 2000).

20.2 Inrichting openbaar gebied

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het inrichten van het openbaar gebied als bedoeld in artikel 4.3 wordt een inrichtingsplan ingediend bestaande uit de volgende onderdelen:

- a. een inrichtingstekening schaal 1:1000 waarin aangegeven staat hoe voldaan wordt aan de eis van
 1. klimaatbestendige woonwijk;
 2. de aansluiting op het fiets- en wandelnetwerk;
 3. welke gronden in het openbaar gebied en privé zijn aangewezen voor water en groen;
 4. voldoende speel- en beweegplekken , inclusief de geluidsbelasting ter plaatste zowel cumulatief als per geluidsbron;
 5. voldoende bluswatervoorzieningen;
 6. de toegankelijkheid en opstelplaatsen voor hulpdiensten;
 7. de maatregelen voor zelfredzaamheid;
 8. een bomeninventarisatie inclusief natuurwaarden uitgevoerd door een ecologisch deskundige; en
 9. laadpunten en de leidinginfrastructuur voor het elektrisch opladen van auto's;
- b. een beschrijving van het energiesysteem en energieprestatie-eisen aan de woonomgeving; en
- c. een inrichtingstekening schaal 1:200 van de speel- en beweegplekken met daarop aangegeven de speelplekken met en zonder fysieke elementen bedoeld om te sporten of te bewegen.

Hoofdstuk 5 Dubbelbestemmingen

Artikel 21 Leiding - Gas

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hogedruk gastransportleiding met een diameter van 12 inch en 40 bar (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringsstroken zoals op de verbeelding aangegeven.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

21.2.1 Algemeen

- a. voor de in lid 21.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 7 tot en met 11 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2 m.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.1 onder b.

21.3.2 Voorwaarden

Toepassing van deze bevoegdheid is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. indien wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

21.3.3 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

21.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

21.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

21.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bomen of andere diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;

- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen;
- e. het leggen van kabels en leidingen, uitgezonderd de op grond van deze bestemming toegestane leidingen;
- f. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

21.5.2 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 belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

21.5.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.5.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden benadeeld.

21.5.4 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding over de vraag of door de voorgenomen activiteiten de belangen van de leiding niet wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 22 Leiding - Leidingstrook

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor een waterleiding en persleiding.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

22.2.1 Algemeen

- a. voor de in lid 22.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 4 tot en met 9 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.1 onder b, mits:

- a. gebouwd wordt in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad.

22.3.2 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

22.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van 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 grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

22.4.2 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; en
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

22.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden het belang van de leiding niet schaden.

22.4.4 *Advies*

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding over de vraag of door de voorgenomen activiteiten de belangen van de leiding niet wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 3

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

23.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 23.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 4 tot en met 11 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

23.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van 23.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor andere op deze gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 23.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

23.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

23.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 23.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm beneden het maaiveld;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog; en
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.2.2 of 23.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

23.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

23.4.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 6 Algemene regels

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Geluidzone industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' gelden voor geluidgevoelige gebouwen de hogere grenswaarden genoemd in artikel 4.2.

24.2 Milieuzone - geurcontour 4.2

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geurcontour 4.2' mogen geen woningen of maatschappelijke functies worden gebouwd.

24.3 Milieuzone - trillingshinder spoor

24.3.1 *Bouwverbod*

Binnen de Milieuzone - trillingshinder spoor mogen geen woningen worden gebouwd.

24.3.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaald in lid 24.3.1 als uit een trillingsonderzoek blijkt dat, mogelijk met trillingsreducerende maatregelen, voldaan kan worden aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn zoals bedoeling in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen mei 2019.

24.4 Milieuzone - aandachtsgebied luchtkwaliteit

24.4.1 *verbod*

Binnen de aanduiding "Milieuzone - aandachtsgebied luchtkwaliteit" zijn geen gebouwen en geen gebruiksactiviteiten toegestaan die, geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn:

- a. ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen;
- b. ten behoeve van kinderopvang;
- c. als verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis;
- d. ten behoeve van een combinatie van functies als genoemd onder a, b of c.

24.4.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaald in lid 24.4.1 na een positief advies van de Dienst Gezondheid en Jeugd.

24.5 Veiligheidszone

24.5.1 *plaatsgebonden risico*

Binnen de aanduiding 'plaatsgebonden risico' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

24.5.2 *aandachtsgebied brand*

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone brand' mogen geen gebouwen worden gebouwd die aangemerkt kunnen worden als zeer kwetsbaar, kwetsbaar of beperkt kwetsbaar.

24.5.3 *aandachtsgebied explosie*

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone explosie':

- a. mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gebouwd;
- b. dienen gebouwen te voldoen aan de beoordelingsregels van artikel 15; en
- c. dient een voldoende beschermingsniveau te worden geboden overeenkomstig de beoordelingsregels van artikel 15.

24.5.4 *aandachtsgebied gifwolk*

Binnen het plangebied dienen gebouwen te voldoen aan de beoordelingsregels in artikel 15. .

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., of van het openbaar vervoer, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- c. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van geluidafschermdende voorzieningen voor zover die nodig zijn voor een akoestisch aanvaardbaar leefmilieu;
- d. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
 2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- e. de in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, voor lift- en trappenhuisen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals windmolens, zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt;
- f. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- g. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

25.2 Voorwaarde

De in lid 25.1 bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

Artikel 26 Algemene bouwregels

26.1 Bestaande bouwwerken

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

26.2 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 26.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

26.3 Ondergronds bouwen

26.3.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn ingeval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil; en
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mogen ondergrondse parkeervoorzieningen inclusief ontsluitingen op gronden met de bestemming Ontwikkelingsgebied worden gebouwd.

26.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 26.3.1 onder a. voor ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de kelders beneden peil worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat ingeval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd; en
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

26.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwlak' worden ondergeschikte bouwdelen als geluidafschermdende voorzieningen, zonnepanelen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

26.5 Parkeren, laden en lossen

26.5.1 Parkeren binnen de bestemming Maatschappelijk

Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aan de hand van de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

26.5.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

26.5.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 26.5.1 en 26.5.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

27.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen;
- d. het gebruik van bijgebouwen of bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, tenzij het huisvesting in verband met mantelzorg betreft;
- e. het gebruik van bouwwerken als behuis/internetcafé;
- f. het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk; en
- g. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

27.2 Beroepsuitoefening aan huis

27.2.1 Gebruiksregels

Het gebruik van ruimten van een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, waaronder mede verstaan de uitoefening van een bed & breakfast-voorziening met maximaal 4 bedden, is niet in strijd met de regels van dit plan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient tevens bewoner van die woonruimten te zijn;
- c. vergunningsplichtige (aspect milieu) ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep oproept;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- g. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep worden aangebracht; en
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

27.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 27.2.1 onder a, b, c, d en f voor:

- a. een maximum vloeroppervlak van 75 m²;
- b. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- c. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijkens een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken en vanuit planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
- d. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse; en
- e. voor een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, uitsluitend in verband met het vrije beroep en/of het aan huis verbonden beroep dat in de woonruimten wordt uitgeoefend.

Artikel 28 Anti-dubbelregel

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 29 Voorrangsregeling

Voor zover de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 22 Leiding - Leidingstrook en artikel 21 Leiding - Gas;
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 23 Waarde - Archeologie 3.

Hoofdstuk 7 Monitoring

Artikel 30 Algemeen

1. Burgemeester en wethouders monitoren iedere twee jaar of de doelen sociaal vitale wijk, kwalitatief hoogwaardig wonen, fietsvriendelijke wijk en klimaatbestendige woonwijk gehaald worden en stellen hierover een rapportage op die aan de gemeenteraad wordt gestuurd.
2. Indien blijkt dat een of meer doelen niet gehaald worden, wordt in de rapportage aangegeven welke maatregelen worden genomen om het doel of de doelen wel te halen.
3. De wijze van monitoring en rapportage kan worden vastgelegd in een beleidsregel monitoring.

Artikel 31 Verplichte maatregelen

<<gereserveerd>>

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels

Artikel 32 Overgangsrecht bouwen

32.1 Overgangsrecht

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; en
- 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.

32.2 Afwijking

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%.

32.3 Illegale bebouwing

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 33 Overgangsrecht gebruik

33.1 Overgangsrecht

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

33.2 Veranderen gebruik

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 strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind

33.3 Onderbreking gebruik

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.

33.4 Reikwijdte

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 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Amstelveen 2020'.