



BESTEMMINGSPLAN CSG-NOORD HERZIENING PUNTENBURG/TRAPEZIUM

Gemeente Amersfoort

Postbus 4000

3800 EA Amersfoort

Bezoekadres: Stadhuisplein 1

3811 LM Amersfoort

Telefoon (033) 469 51 11

Fax (033) 461 07 10

E-mail: info_gemeente@amersfoort.nl

Regels
Gemeente Amersfoort

Kenmerk: # 3391016

INHOUDSOPGAVE REGELS

Hoofdstuk 1. INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1. Begrippen	4
Artikel 2. Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2. BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3. Gemengd	9
Artikel 4. Groen	13
Artikel 5. Kantoren	14
Artikel 6. Verkeer	16
Artikel 7. Wonen	18
Artikel 8. Leiding-Riool	21
Hoofdstuk 3. ALGEMENE REGELS	23
Artikel 9. Anti-dubbeltelbepaling	23
Artikel 10. Algemene bouwregels	24
Artikel 11. Algemene gebruiksregels	26
Artikel 12. Algemene ontheffingsregels	27
Artikel 13. Algemene wijzigingsregels	28
Hoofdstuk 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	29
Artikel 14. Overgangsrecht	29
Artikel 15. Slotregel	30

Bijlage 1 SBI FUNCTIEMENING CATEGORIE A

Bijlage 2 STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Hoofdstuk 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. Begrippen

1.1. plan:

het bestemmingsplan “CSG-Noord, Herziening Puntenburg/Trapezium”, van de gemeente Amersfoort;

1.2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0307.Bpcsgpuntenburg.0301 met de bijbehorende regels;

1.3. aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig en/of ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdmassa;

1.4. aanduiding:

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

1.5. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6. achtergevel:

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de gevellijn van het betreffende gebouw;

1.7. ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8. bebouwing:

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

1.9. beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:

het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied of het uitoefenen van een kleinschalig bedrijf aan huis die:

- in de van de regels deeluitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemening zijn aangeduid als categorie A, danwel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft de gevolgen voor de omgeving,
- geen horeca, seksinrichtingen en detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit en behoudens internetwinkels;
- in aard en omvang van de bedrijfsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is;

1.10. bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;

1.11. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

- 1.12. bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.13. bijgebouw:**
een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.14. bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.15. bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.16. 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 uitzondering van onderbouw en ruimten in de kap;
- 1.17. bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.18. bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.19. bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.20. bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.21. detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.22. dienstverlening:**
het beroepsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt in:
a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening en dergelijke: het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;
b. publieksgerichte dienstverlening: dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals stome-rijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus en dergelijke;

- 1.23. erf:**
al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 1.24. gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.25. hoofdgebouw:**
gebouw, dat op een erf door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 1.26. horeca-A:**
dienstverlening door middel van de exploitatie van restaurants, snackbars, ijs-salons en andere daarmee gelijk te stellen bedrijven waar het gebruik van (alcoholhoudende) drank ondergeschikt is aan het nuttigen van etenswaren;
- 1.27. horeca-B:**
dienstverlening door middel van de exploitatie van cafés, dancings, bowling-centra en andere daarmee gelijk te stellen bedrijven waar het gebruik van etenswaren ondergeschikt is aan het gebruik van alcoholhoudende drank;
- 1.28. internetwinkel:**
een specifieke vorm van detailhandel, waarbij:
- de transactie via internet tot stand komt,
- ter plaatse alleen opslag en distributie plaatsvindt,
- afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt;
- 1.29. maatschappelijke voorzieningen:**
educatieve, medische, sociaal-medische, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, opvangvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- 1.30. onderkomen:**
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;
- 1.31. ontheffing:**
Een ontheffing van de voorschriften van dit plan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.32. opvangvoorzieningen:**
opvang in speciaal daarvoor ingestelde verblijven;
- 1.33. overbouwing:**
een deel van een gebouw, gelegen boven peil, vrij van het aansluitende afgewerkte terrein, dat wordt ondersteund door hetzelfde gebouw;
- 1.34. parkeereis:**
het aantal parkeerplaatsen dat op basis van de in Amersfoort geldende parkeernormen nodig is voor een ruimtelijke ontwikkeling;

1.35. peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor de overige gebouwen: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct aan de weg grenst: de kruin van de weg;
- d. voor de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw;
- e. de (maaiveld)hoogte van een voor een erf of erven als zodanig aangegeven punt;

1.36. prostitutie:

het aanbieden van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding;

1.37. prostitutiebedrijf:

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt, een erotische massagesalon mede begrepen;

1.38. publieksgerichte beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis:

beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis bestaande uit hoofdzakelijk baliewerkzaamheden of andere diensten die publiek aantrekken, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus, kinderopvang, ateliers en dergelijke; in tegenstelling tot niet-publieksgerichte beroep- en bedrijfsactiviteit aan huis;

1.39. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht; onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een parenclub of prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40. supervisor:

de door de gemeente aangestelde persoon die belast is met en zorg draagt voor de ruimtelijke kwaliteit binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders;

1.41. voorerf:

gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen;

1.42. voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of de als zodanig op de plankaart aangeduide gevel van een hoofdgebouw;

1.43. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 2. Wijze van meten

2.1. Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

- a. de lengte, breedte en de diepte van een bouwwerk:
tussen de lijnen, getrokken door de buitenzijde van de gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- c. 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;
- d. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakpellen;
- f. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- g. afstand tot de perceelgrens:
de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot een bepaalde grens van het erf;
- h. oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen:
bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden niet meegerekend (gedeelten van) aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelegen binnen het bouwvlak.

Hoofdstuk 2. BESTEMMINGSREGELS

Bestemmingen

Artikel 3. Gemengd

3.1. Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor de doeleinden die hierna zijn aangegeven bij de code die op de plankaart in het betreffende bestemmingsvlak is aangeduid:

code	Doeleinden
Ge- mengd-1 (sgd-c1)	Categorie 1: ▪ wonen; ▪ uitsluitend op de begane grond: ▪ maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen en opvangvoorzieningen; ▪ publieksgerichte dienstverlening; ▪ bedrijven die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1;
Ge- mengd-2 (sgd-c2)	Categorie 2: ▪ wonen; ▪ publieksgerichte dienstverlening; ▪ administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening; ▪ maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen en opvangvoorzieningen; ▪ bedrijven die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1; ▪ uitsluitend op de begane grond: ▪ horeca-A, dat wil zeggen horecabedrijven die, gelet op de aard en omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies in de omgeving van deze horecabedrijven, zoals restaurants, snackbars, ijssalons en andere daarmee gelijk te stellen bedrijven.

- b. een en ander met dien verstande dat binnen Gemengd categorie 2 minimaal 4.500 m² bruto vloeroppervlak bestemd is als woning, maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en/of horeca-A;
- c. een en ander met dien verstande dat binnen Gemengd categorie 2 maximaal 250 m² netto verkoopvloeroppervlak bestemd is als horeca-A;
- d. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals tuinen, speel- en groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen mede in de vorm van in- en uitritten, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- e. een en ander met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm zoals vastgelegd in het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 december 2009, nr.3254209 met betrekking tot afwijkende parkeernormen voor lopende projecten.

met daarbij behorende:

- f. gebouwen, waaronder de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- g. niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals gebouwde parkeervoorzieningen, gemeenschappelijke bergingen, fietsenstallingen en nutsgebouwtjes;
- h. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens en terreinafscheidingen.

3.2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plekke van de gronden aansluitend aan de op verbeelding aangegeven zichtlijn mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 meter achter de bebouwingsgrens worden gebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan ter plaatse is aangegeven, met dien verstande dat ter plekke van de specifieke bouwaanduiding-bebouwingsaccent 1 (sba-ba1) hoger mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de bebouwde oppervlakte van de specifieke bouwaanduiding-bebouwingsaccent 1 mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
 - b. de goothoogte van de specifieke bouwaanduiding-bebouwingsaccent 1 mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- d. voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de bepalingen van lid 7.2 onder b en lid 7.5;
- e. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen als bedoeld in lid 3.1, onder g gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds worden gebouwd;
 - b. in uitzondering op het bepaalde in lid 3.2 sub e, onder 1, mogen, parkeervoorzieningen (zowel gebouwd als ongebouwd) op maaiveld worden gerealiseerd voor zover deze parkeervoorzieningen niet zichtbaar zijn vanaf de weg met de bestemming "Verkeer";
 - c. in uitzondering op het bepaalde in lid 3.2 sub e, onder 1, mogen, uitsluitend ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, halfverdiepte parkeervoorzieningen worden gerealiseerd;
 - d. de oppervlakte van de overige niet voor bewoning bestemde gebouwen en niet zijnde parkeervoorzieningen, bedraagt ten hoogste 50 m²;
 - e. de hoogte van de overige niet voor bewoning bestemde gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- f. de hoogte van andere bouwwerken als bedoeld in lid 3.1 onder h, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max.bouw hoogte
Palen, masten en reclame- en andere tekens	10 m
Overkappingen	3 m
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel	1 m
Overige erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 m
vluchtrampen	4 m

3.3. Specifieke gebruiksregel

- a. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:
 - a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woonruimte;
 - b. het gebruiken van garageboxen voor bedrijfsmatige opslag en overige activiteiten met een bedrijfsmatig karakter.
- b. in een woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. het beroep of bedrijf door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend welke bewoner maximaal 2 medewerkers mag hebben;
 - b. het gebruik van de woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen voor beroep of bedrijf niet mag leiden tot een (onevenredige) afbreuk of aantasting van:
 - het woonkarakter van de woning;
 - de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van de (primaire) woonfunctie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - het woongenot en de woonsituatie van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - het woonkarakter en woonmilieu van de straat, buurt of wijk.
 - c. er geen sprake is van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - d. maximaal 35% van de bebouwde oppervlakte van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden benut voor het beroep of bedrijf, met een maximum van 75 m²;
 - e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige invloed heeft op de parkeerbehoefte in de openbare ruimte;
 - f. er geen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning mogen plaatsvinden, met uitzondering van in- en uitlaten;
 - g. het geen milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer betreft, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, met dien verstande dat in ieder geval zijn toegestaan de activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemening zijn aangemerkt als categorie A, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun ruimtelijke uitwerking voor de omgeving;
 - h. geen buitenopslag plaatsvindt; opslag vindt uitsluitend binnen de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen plaats;
 - i. reclame-uitingen maximaal 0,15 m² zijn en plat tegen de gevel worden gemonteerd of vrijstaand op een maximale hoogte van 1 meter op eigen terrein.

3.4. Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.3 onder b sub 3 ten behoeve van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat:
 - a. voldaan wordt aan de in Amersfoort geldende parkeernormen, waarbij de parkeereis op eigen terrein wordt opgelost;
 - b. wanneer de parkeereis niet (volledig) op eigen terrein kan worden opgelost, de extra parkeerbehoefte wordt opgevangen op al aanwezige par-

keerplaatsen in de openbare ruimte tot een maximum van 3 parkeerplaatsen, mits het betreffende gebied de extra parkeerdruk kan opvangen;

- c. voor het overige wordt voldaan aan de onder 3.3 onder b genoemde voorwaarden.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;ontheffing te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 3.1, onder a, ten behoeve van andere bedrijven, die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen onder de naasthogere categorie dan per geval is toegestaan, mits deze, gezien de gevolgen daarvan voor de woonomgeving, redelijkerwijs kunnen worden aangemerkt als bedrijven die ter plaatse krachtens lid 3.1, onder a zijn toegestaan;
 - b. lid 3.1, onder a, ten behoeve van andere bedrijven, die niet zijn opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die vallen in dezelfde categorie als die welke per geval is toegestaan, mits deze, gezien de gevolgen daarvan voor de woonomgeving, redelijkerwijs kunnen worden aangemerkt als bedrijven die ter plaatse krachtens lid 3.1 onder a zijn toegestaan;
- c. Bij het verlenen van ontheffing wordt de procedure gevolgd, die is vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 4. Groen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen en –partijen inclusief de daarbij behorende onderhoudspaden en/of –stroken;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

met daarbij behorende:

- g. niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoalsabri's en telefooncellen;
- h. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals geluidwerende voorzieningen, lichtmasten, informatieborden, wegwijzers, verkeerstekens en -regelinstallaties, schakelkasten, pergola's, straat- en pleinmeubilair, glascontainers, (beeldende) kunstwerken, speeltuigen, terreinafscheidingen en kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding en de voet- en fietspaden.

4.2. Bouwregels

- a. Voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen als bedoeld in lid 4.1 onder g, gelden de volgende regels:
 1. de bruto-inhoud van de gebouwen bedraagt ten hoogste 50 m³;
 2. de hoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m.
- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken als bedoeld in lid 4.1 onder h, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouw hoogte
Lichtmasten	12 m
andere masten, wegwijzers, verkeerstekens en -regelinstallaties, (beeldende) kunstwerken en geluidwerende voorzieningen	12 m
overige andere bouwwerken	4 m

Artikel 5. Kantoren

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "kantoren" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. publieksgerichte dienstverlening;
- b. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening;
- c. nutsvoorzieningen, inclusief geluidwerende voorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen in de vorm van ontsluitingswegen;
- e. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals tuinen en parkeer- en groenvoorzieningen.
- f. een en ander met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm zoals vastgelegd in het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 december 2009, nr.3254209 met betrekking tot afwijkende parkeernormen voor lopende projecten.
met daarbij behorende:
- g. bij de bestemming behorende gebouwen, waaronder begrepen gebouwde parkeervoorzieningen en nutsgebouwtjes;
- h. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals overkappingen, palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens en terreinafscheidingen.

5.2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plekke van de gronden aansluitend aan de op verbeelding aangegeven zichtlijn mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 meter achter de bebouwingsgrens worden gebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan ter plaatse is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwingsaccent 2" en de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwingsaccent 3" hoger mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de bebouwde oppervlakte van de specifieke bouwaanduiding - bebouwingsaccenten 2 en 3 mag niet meer bedragen dan 1.150 m²;
 - b. de goothoogte van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwingsaccent 2" mag niet meer bedragen dan 41 meter, met dien verstande dat van één bebouwingsaccent de goothoogte maximaal 55 meter mag bedragen;
 - c. de goothoogte van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwingsaccent 3" mag niet meer bedragen dan 30 meter, met dien verstande dat van één bebouwingsaccent de goothoogte maximaal 37 meter mag bedragen;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds worden gebouwd.
- e. in uitzondering op het bepaalde in lid 5.2, onder d, mogen, parkeervoorzieningen (zowel gebouwd als ongebouwd) op maaiveld worden gerealiseerd voor

zover deze parkeervoorzieningen niet zichtbaar zijn vanaf de weg met de bestemming "Verkeer";

- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken als bedoeld in lid 5.1 onder h mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
palen, masten en reclame- en andere tekens	10 m
verlichtingsmasten	12 m
overkappingen	3 m
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 m

Artikel 6. Verkeer

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen ter plaatse van de gegeven aanduiding:

aanduiding	doeleinden
Verblijfsgebied	woonerven, woonstraten, pleinen en speelvoorzieningen
Verkeer	Hoofdontsluitingswegen
Railverkeer	personen- en goederenvervoer per rail en overbouwingen en onderdoorgangen ten behoeve van het weg- en langzaam verkeer

- b. voet- en fietspaden, pleinen en parkeerplaatsen en ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - parkeergarage een ondergrondse parkeervoorziening;
- c. bermen en groenvoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. watergangen en -partijen;
- f. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

met daarbij behorende:

- g. niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals nutsgebouwtjes, fietsenstallingen,abri's en telefooncellen, niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- h. bebouwing voor de doeleinden die in de aangrenzende bestemming zijn toegelaten ter plaatse van de aanduiding (sba-ov) "specifieke bouwaanduiding - overbouwing";
- i. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals geluidwerende voorzieningen, lichtmasten, informatieborden, wegwijzers, verkeerstekens en -regelinstallaties, bovengeleidingsportalen, schakelkasten, luifels, pergola's, straat- en pleinmeubilair, glascontainers, (beeldende) kunstwerken, speeltuigen en terreinafscheidingen;

6.2. Bouwregels

- a. Voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen als bedoeld in lid 6.1, onder g, gelden de volgende bepalingen:
- a. de bruto-inhoud van de gebouwen bedraagt ten hoogste 50 m³;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m.
- b. Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in lid 6.1, onder h, gelden bovendien de volgende bepalingen:
- a. er mag niet hoger worden gebouwd dan in het aangrenzende bouwvlak;
- b. bij bouwwerken die boven een openbaar voetpad worden aangebracht, een minimale doorgangshoogte van 2,2 meter dient te worden aangehouden;
- c. bij bouwwerken die boven een rijbaan worden aangebracht, een minimale doorgangshoogte van 4,2 meter dient te worden aangehouden.
- c. Voor het bouwen van andere bouwwerken als bedoeld in lid 6.1 onder i geldt, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
luifels	3,5 m
licht- en andere masten, wegwijzers, verkeerstekens en -regelingstallaties, (beeldende) kunstwerken en geluidwerende voorzieningen	12 m
bruggen en viaducten	8 m
overige andere bouwwerken	4 m

6.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub h ten behoeve van het realiseren van een lichtbrug, met dien verstande dat de supervisor dient te worden geraadpleegd.
- b. Bij het verlenen van ontheffing wordt de procedure gevolgd, die is vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 7. Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende tuinen;
- b. speel- en groenvoorzieningen;
- c. verkeersvoorzieningen in de vorm van fiets- en voetpaden en in- en uitritten
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.
- f. een en ander met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm zoals vastgelegd in het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 december 2009, nr.3254209 met betrekking tot afwijkende parkeernormen voor lopende projecten

met daarbij behorende:

- g. woningen met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- h. niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals gebouwde parkeervoorzieningen, gemeenschappelijke bergingen, fietsenstallingen en nutsgebouwtjes;
- i. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals luifels, pergola's, verlichtingselementen en terreinafscheidingen.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
 1. de woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goothoogte mag niet meer en niet minder bedragen dan ter plaatse op de plankaart is aangegeven.
- b. Voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende bepalingen:
 1. de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen de bestemming Wonen worden gebouwd; voor zover deze bouwwerken binnen het bouwvlak worden gebouwd, dienen ze op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan, te worden gebouwd;
 - b. de goot- en/of bouwhoogte van aanbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waartoe deze bebouwing behoort, vermeerderd met 0,25 m;
 - c. de goot- en/of bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - d. de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen plat worden afgedekt of met een dakhelling kleiner dan 45°; indien de dakhelling van het hoofdgebouw groter is dan 45° mogen de aan- en bijgebouwen een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw hebben;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 15% van het bij de woning behorende bouwperceel, met een maximum van 75 m².
- c. Voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen als bedoeld in lid 7.1 onder h gelden de volgende bepalingen:

1. de gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds en half-ondergronds worden gebouwd;
 2. in uitzondering op het bepaalde in lid 7.2 sub c onder 1 geldt, dat op de binnenterreinen bij deze bestemming ook gebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld zijn toegestaan;
 3. de oppervlakte van de overige niet voor bewoning bestemde gebouwen niet zijnde parkeervoorzieningen en gemeenschappelijke bergingen, bedraagt ten hoogste 50 m²;
 4. de hoogte van de overige gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m.
- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken als bedoeld in lid 7.1 onder i geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

andere bouwwerken	max. bouwhoogte
pergola's	3 m
palen en masten, zoals vlaggenmasten	8 m
erfafscheidingen op het voorerf	1 m
overige erfafscheidingen	2 m
overige andere bouwwerken	3m

7.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening, nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaats en afmetingen van aanbouwen, bijgebouwen, overkappingen en andere bouwwerken, voor zover nodig ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.
- b. Bij het stellen van nadere eisen wordt de procedure gevolgd, die is vervat in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

7.4 Ontheffingen bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2. onder b. sub 5. ten behoeve van het bouwen van een groter percentage aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen een architectonische eenheid vormen met de betreffende woning en het maximum van 75 m² niet wordt overschreden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:
 1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woonruimte;
 - b. het gebruiken van garageboxen voor bedrijfsmatige opslag en overige activiteiten met een bedrijfsmatig karakter.
- b. in een woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het beroep of bedrijf door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend welke bewoner maximaal 2 medewerkers mag hebben;

2. het gebruik van de woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen voor beroep of bedrijf niet mag leiden tot een (onevenredige) afbreuk of aantasting van:
 - het woonkarakter van de woning;
 - de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van de (primaire) woonfunctie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - het woongenot en de woonsituatie van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - het woonkarakter en woonmilieu van de straat, buurt of wijk.
- c. er geen sprake is van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- d. maximaal 35% van de bebouwde oppervlakte van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden benut voor het beroep of bedrijf, met een maximum van 75 m²;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige invloed heeft op de parkeerbehoefte in de openbare ruimte;
- f. er geen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning mogen plaatsvinden, met uitzondering van in- en uitladen;
- g. het geen milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer betreft, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, met dien verstande dat in ieder geval zijn toegestaan de activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemening zijn aangemerkt als categorie A, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun ruimtelijke uitwerking voor de omgeving;
- h. geen buitenopslag plaatsvindt; opslag vindt uitsluitend binnen de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen plaats;
- i. reclame-uitingen maximaal 0,15 m² zijn en plat tegen de gevel worden gemonteerd of vrijstaand op een maximale hoogte van 1 meter op eigen terrein.

7.6

Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.5 onder b sub 3 ten behoeve van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat:
 1. voldaan wordt aan de in Amersfoort geldende parkeernormen, waarbij de parkeereis op eigen terrein wordt opgelost;
 2. wanneer de parkeereis niet (volledig) op eigen terrein kan worden opgelost, de extra parkeerbehoefte wordt opgevangen op al aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte tot een maximum van 3 parkeerplaatsen, mits het betreffende gebied de extra parkeerdruk kan opvangen;
 3. voor het overige wordt voldaan aan de onder lid 7.5 onder b genoemde voorwaarden.
- b. Bij het verlenen van ontheffing wordt de procedure gevolgd, die is vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Dubbelbestemmingen

Artikel 8. Leiding-Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Riool" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse rioolleiding; met daarbij behorende:

- a. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

In de gronden als bedoeld in lid 8.1 gelden de volgende bouwregels:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming Leiding-Riool;
- b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 8.2 en toe te staan dat gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de betreffende andere bestemming(en) van deze gronden.
- b. De in lid 8.3 onder a. genoemde ontheffing wordt verleend, mits:
 1. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse rioolleiding;
 2. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
 3. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

8.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen of verwijderen van bomen of andere beplantingen, welke diep wortelen;
 2. het afgraven of ophogen van gronden;
 4. het uitvoeren van heuwerken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
 5. het aanbrengen van een gesloten verharding.
- b. Het in lid 8.4 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. noodzakelijk zijn in verband met het normale beheer van de gronden ten behoeve van de rioolleiding.

c. De in lid 8.4 onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

1. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse rioolleiding;
2. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
3. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 9. Anti-dubbeltelbepaling

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 10. Algemene bouwregels

10.1 Bouwvlakken

Tenzij in hoofdstuk 2 (Bestemmingsbepalingen) anders wordt bepaald, dienen de gebouwen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd.

10.2 Overschrijding bouwgrenzen

In uitzondering op het bepaalde in lid 10.1 mag de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen de bouwgrens met ten hoogste 0,3 meter mogen overschrijden;
- b. terrassen, luifels en overstekende daken de bebouwingsgrens met ten hoogste 1 meter mogen overschrijden;
- c. bij bouwwerken die boven een openbaar voetpad worden aangebracht, een minimale doorgangshoogte van 2,2 meter dient te worden aangehouden;
- d. bij bouwwerken die boven een rijbaan worden aangebracht, een minimale doorgangshoogte van 4,2 meter dient te worden aangehouden.

10.3 Bebouwingsaccenten van gebouwen

Tenzij in hoofdstuk 2 (Bestemmingsbepalingen) anders wordt bepaald, gelden voor de bebouwingsaccenten van gebouwen de volgende bepalingen:

- a. de afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen;
- b. indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°.

10.4 Afstand tussen hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw, mag niet minder dan 15 m bedragen;
- b. de afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling, dan wel voorgevels en achtergevels van woningen onderling, mag niet minder dan 8 m bedragen;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing bij hoekoplossingen.

10.5 Situering van hoofdgebouwen

Ten aanzien van de situering van hoofdgebouwen langs de zichtlijnen geldt, dat deze als één rechte, gesloten gevel moet worden gerealiseerd.

10.6 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld,

ontheffing te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van het bouwen van luifels, balkons, bordessen, trappen, galerijen, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits:
 - 1. de bouwgrens niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden, met dien verstande dat de overschrijding ten behoeve van balkons 2,5 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven een voetpad;
- b. het bepaalde in lid 10.1, ten behoeve van het bouwen van erkers en ingangspartijen, aan de voorgevel van een hoofdgebouw:
 - 1. met een diepte van ten hoogste 1,5 m, mits de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde voortuin ten minste 2,5 m bedraagt,
 - 2. met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 12 m², en
 - 3. met een goot- en/of boeiboordhoogte van ten hoogste de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- c. het bepaalde in lid 10.1, ten behoeve van het bouwen van aanbouwen op de hoekpunten van de zichtlijnen met de Mondriaanlaan, mits:
 - 1. de aanbouw een accentuering dan wel verbijzondering van de hoekbebouwing oplevert;
 - 2. vooraf een positief advies van de supervisor wordt ontvangen;
- d. het bepaalde in lid 10.4, voor het verkleinen van de onderlinge afstand tussen voorgevels en/of achtergevels van bedoelde hoofdgebouwen tot een afstand van 7 m.

10.7 Procedure bij ontheffing

Bij het verlenen van ontheffing wordt de procedure gevolgd, die is vervat in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 11. Algemene gebruiksregels

Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening is in ieder geval het gebruik:

- a. van onbebouwde gronden:
 - 1. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 - 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 - 3. als plaats voor sloop-, reparatie- of andere werkzaamheden aan auto's, anders dan incidentele, reguliere onderhoudswerkzaamheden op beperkte schaal;
 - 4. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen en LPG;
- b. van gebouwen en onbebouwde gronden als seksinrichting.

Artikel 12. Algemene ontheffingsregels

12.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende regels van het plan:

- a. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes,abri's, telefooncellen, fietsenstallingen, weegbruggen en dienstgebouwtjes voor onderhoud of gebruik van openbaar groen, wegen of speelplaatsen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende oppervlakte van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10 % wordt verkleind of vergroot;
- c. voor afwijkingen van eisen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages.
- d. voor een overschrijding van de bouwgrenzen van de bestemmingen "Gemengd" en "Wonen" met niet meer dan 1 m, vanaf de 1^e verdiepingvloer.

12.2 Voorwaarden

De ontheffingen als bedoeld in lid 12.1 worden geweigerd indien door het verlenen van ontheffing:

- a. op enig aangrenzend terrein de realisering van de bestemming wordt belemmerd;
- b. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende terreinen.

12.3 Ontheffing hogere erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen in de bebouwingsgrens, tot een hoogte van maximaal 3,5 meter, als overgang van privé naar openbaar gebied, mits deze grotendeels transparant worden uitgevoerd en bijdragen aan een gevarieerd bebouwingsbeeld.

12.4 Procedure bij ontheffing

Bij het verlenen van ontheffing wordt de procedure gevolgd, die is vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 13. Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen voor:

- a. Staat van Bedrijfsactiviteiten
de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging categorie A, ten behoeve van het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.
- b. Parkeren
de in dit plan genoemde gemeentelijke parkeernormen overeenkomstig een nieuwe door de gemeenteraad vast te stellen parkeernota, dan wel een wijziging van de parkeernormen.

13.2 Procedure bij wijziging

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure gevolgd, die is vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14. Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 14.1. sub a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in lid 14.1. sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2. sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2. sub a. na de 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 in lid 14.2. sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan “CSG-Noord, Herziening Puntenburg/Trapezium”.

1. BIJLAGE 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging categorie A

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE		
		nummer				
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A		
2223	1814	A	Grafische afwerking	A		
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A		
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	A		
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	A		
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	A		
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	A		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	A		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A		
55	55	-				
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A		
554	563	1	Café's, bars	A		
5551	5629		Kantines	A		
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A		
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A		
633	791		Reisorganisaties	A		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A		
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A		
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A		
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A		
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	A		
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	A		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A		
9303	9603	0	Begravenisondernemingen: uitvaartcentra	A		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A		

2. BIJLAGE 2: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-code	nr. omschrijving activiteit	milieu-categorie
015	- Vervaardiging van voedsel en dranken	
1581	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1 - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	1
18	- Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
22	- Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A Grafische afwerking	1
2223	B Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
2442	0 Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2 - verbandmiddelenfabrieken	2
2466	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
32	- Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigdh.	
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	- Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	- Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. <200 m ²	1
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
40	- Productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	B0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1 - < 10 MVA	2
40	C2 - 10 – 100 MVA	3.1
40	D Gasdistributiebedrijven:	
40	O	
40	D3 - gas: reduceer-compressor-meet- en regelinst. Cat A	1
40	D4 - gasdrukregel-en meetruimten(kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	D4 - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	D0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2 - blokverwarming	2
41	- Winning en distributie van water	
41	A0 Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A2 - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1 - < 1 MW	2

SBI-code	nr. omschrijving activiteit	milieu-categorie
51	- Groothandel en handelsbemiddeling	
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122	Grth in bloemen en planten	2
5124	Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	Grth in dranken	2
5135	Grth in tabaksproducten	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	2
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	3
5162	Grth in machines en apparaten	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
63	- Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	Opslaggebouwen(verhuur opslagruimte)	2
64	- Post en telecommunicatie	
641	Post- en koeriersdiensten	2
642	A Telecommunicatiebedrijven	1
72	- Computerservice- en informatietechnologie	
72	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	B Datacentra	2
73	- Speur- en ontwikkelingswerk	
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	- Overige zakelijke dienstverlening	
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
92	- Cultuur, sport en recreatie etc.	
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9301.1	A Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B Wasserettes, wassalons	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0 Begrafenisondernemingen:	
9303	1 - uitvaartcentra	1
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2

1) geen detailhandel