

Spaarndammers en Zeehelden

Vastgesteld op 23 april 2013

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Bedrijf - nutsvoorziening	13
Artikel 4	Gemengd - 1	14
Artikel 5	Gemengd - 2	17
Artikel 6	Gemengd - 3	20
Artikel 7	Gemengd - 4	23
Artikel 8	Gemengd - 5	24
Artikel 9	Groen	26
Artikel 10	Horeca	27
Artikel 11	Maatschappelijk - 1	28
Artikel 12	Maatschappelijk - 2	30
Artikel 13	Maatschappelijk - 3	32
Artikel 14	Recreatie - 1	34
Artikel 15	Recreatie - 2	35
Artikel 16	Tuin-1	36
Artikel 17	Tuin-2	37
Artikel 18	Verkeer	38
Artikel 19	Verkeer - Verblijfsgebied	40
Artikel 20	Water - 1	42
Artikel 21	Water - 2	43
Artikel 22	Water - 3	44
Artikel 23	Wonen	45
Artikel 24	Woongebied	48
Artikel 25	Gemengd - Uit te werken	51
Artikel 26	Waarde - Archeologie - 1	53
Artikel 27	Waarde - Archeologie - 2	55
Artikel 28	Waarde - Archeologie - 3	57
Artikel 29	Waterstaat - Waterkering	59
Hoofdstuk3	Algemene regels	60
Artikel 30	Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 31	Algemene bouwregels	61
Artikel 32	Algemene gebruiksregels	62
Artikel 33	Algemene aanduidingsregels	63
Artikel 34	Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 35	Algemene wijzigingsregels	65
Artikel 36	Overige regels	67
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	68
Artikel 37	Overgangsrecht	68
Artikel 38	Slotregel	69
Bijlagen bij regels		71
Bijlage 1	Orde 3 en basisorde	73
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	77

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden met identificatienummer NL.IMRO.0363.E1001BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel West.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Een gebouw dat onderscheiden wordt van, en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsvlak

Een aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de kansspelen zijn opgesteld.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

Een met een maatvoeringsaanduiding of in de regels aangegeven percentage dat het gedeelte van een bestemming(svlak) of bouwvlak aangeeft dat mag of ten minste moet worden bebouwd.

1.10 bedrijf

Een onderneming, daaronder mede begrepen broedplaatsen, waar goederen worden vervaardigd, bewerkt, geïnstalleerd of verhandeld, waarbij ondergeschikte detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat alleen bedrijven conform artikel 32.3 zijn toegestaan.

1.11 bedrijfsvaartuig

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnen(vaart)schip, hoofdzakelijk gebruikt of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep, dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.

1.12 belwinkel

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bouwen

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

1.16 bouwblok

Een aaneengesloten, dan wel als geheel te beschouwen, reeks van gebouwen.

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

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

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.21 binnenvaartschip

Een niet-zeewaardig vaartuig dat goederen en personen over de binnenwateren vervoert.

1.22 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.23 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.24 chartervaart

Bedrijfsvaartuigen of daarop gelijkende schepen die hoofdzakelijk worden gebruikt voor het vervoer van passagiers danwel het vervoeren van goederen.

1.25 consumentverzorgende dienstverlening

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, nagelstudio's, schoonheidsinstituten, fitness, sauna en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.26 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, bioscopen, dansscholen, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

1.27 dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel West.

1.28 dakopbouw

Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak of een toevoeging aan een plat dak.

1.29 dakuitbouw

Een ondergeschikte uitbreiding van het hellend dakvlak niet hoger dan de nok, niet zijnde een dakkapel.

1.30 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van ondergeschikte horeca.

1.31 dienstvaartuig

Vaartuig dat hoofdzakelijk in gebruik is bij een overheidsdienst, zoals havendiensten, rijkswaterstaat, douane en de politie.

1.32 gebouw

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

1.33 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

1.34 geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen

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

1.35 groenvoorzieningen

Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.36 horeca van categorie 1

Fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.37 horeca van categorie 2

Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.38 horeca van categorie 3

Café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.39 horeca van categorie 4

Restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.40 horeca van categorie 5

Hotel (waaronder begrepen motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven), inclusief bijbehorende bar, restaurant en het bieden van vergaderaccommodatie.

1.41 inventariserend veldonderzoek (IVO)

Een inventariserend veldonderzoek conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), zoals deze geldt ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld.

1.42 jachthaven

Haven met de daarbij behorende grond waarbij overwegend gelegenheid wordt gegeven tot het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van pleziervaartuigen.

1.43 kantoor

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

1.44 kap

Een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee hellende vlakken bestaat, die elkaar al dan niet snijden.

1.45 kelder

Een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende peil is gelegen.

1.46 kinderopvangvoorziening

Kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.47 ligplaats voor een woonboot

Een met een schip in het water aan de walkant ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

1.48 maatschappelijke voorzieningen

Overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorziening, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

1.49 maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden

1.50 nutsvoorzieningen

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, windmolens, windturbines en zendmasten.

1.51 omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.52 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.53 ondergeschikte detailhandel

Niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, tot een maximum van 20% van het vloeroppervlakte van de hoofdfunctie tot maximaal 100 m².

1.54 ondergeschikte horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca 3 en 4 die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat in geval van ondergeschikte horeca in detailhandel, maximaal 20% van de verkoop vloeroppervlakte van de winkel tot maximaal 20 m² voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.

1.55 peil

- a. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, tenzij anders is bepaald;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, tenzij anders is bepaald.

1.56 pleziervaartuig

Een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.57 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis

Consumentverzorgende of zakelijke dienstverlening, webwinkel of bedrijf uitsluitend zijnde categorie A uit de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging, waarbij:

- a. in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
- b. deze een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie.

1.58 prostitutie

Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.59 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.60 publieksgerichte zakelijke dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek in overwegende mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals banken, makelaarskantoren, reisbureaus, wasserettes, stomerijen en uitzendbureaus.

1.61 seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen of voorstellingen plaatsvinden van erotische of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijken inrichtingen.

1.62 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen.

1.63 verkeersareaal

Gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, parkeervoorzieningen, uitwegen van aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen of bedrijfsruimten, fiets- en voetpaden en bermen.

1.64 voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie

voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie, zoals windmolens, voor zover deze niet vallen onder het Besluit MER.

1.65 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, dan wel voor bijzondere woonvormen zoals woongroepen en vergelijkbare onzelfstandige woonvormen, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten en zorgwoningen.

1.66 woonboot

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf.

1.67 woonzorgcentrum

Een gebouw of gedeelte van een gebouw waar een specifieke doelgroep, zoals ouderen, woont die algemene en medische verzorging geniet en waar naast ruimten voor verzorging tevens bij het zorgcentrum behorende ruimten zoals ondergeschikte detailhandel, eetzaal en overige nevenruimten zijn inbegrepen.

1.68 waterhuishoudkundige voorzieningen

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, sluizen en beschoeiingen.

1.69 waterbouwkundige kunstwerken

Kunstwerken, verband houdend met het gebruiksmogelijkheden van het water, zoals steigers, remmingswerken, afmeervoorzieningen, kades en bruggen.

1.70 webwinkel

Het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 Bruto vloeroppervlakte

De bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 Begrenzing bestemmingen

De begrenzing van de onderscheiden bestemmingen wordt vastgesteld door middel van meting met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt bepaald door projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak, tenzij anders is bepaald, de kelders en souterrains niet mee te rekenen.

2.7 Inhoud van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. verkeersareaal;
- e. pleinen;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. afvalinzamelingssystemen;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak, met dien verstande dat kelders ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte kunstobjecten: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- b. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- c. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- d. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain, met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- e. kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- f. bedrijf in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig is gerealiseerd;
- g. kantoor in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig is gerealiseerd;
- h. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis op de tweede en hoger gelegen (bijzondere) bouwlagen;
- i. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis in de eerste bouwlaag, waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- j. bergingen en andere nevenruimten;
- k. tuinen en erven;
- l. groenvoorzieningen;
- m. verkeersareaal;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. afvalinzamelingssystemen;
- p. water;
- q. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- r. horeca van categorie 1, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1, 3 en 4';
- s. horeca van categorie 3, horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3 en 4';
- t. horeca van categorie 3, horeca van categorie 4 en horeca van categorie 5 in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3, 4 en 5';
- u. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. voor de gebouwen waarbij zowel een maximum bouwhoogte als maximum goothoogte is aangegeven, geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een

- hellingshoek van maximaal 80 graden waarbij dakkapellen zijn toegestaan;
- e. er mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter bedraagt.

4.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

4.2.4 Daktoegangsgebouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
- dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

4.2.5 Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- plaatsing uitsluitend in het deel van de kap dat van de openbare ruimte is afgekeerd;
- plaatsing in de voet van de kap;
- maximale bouwhoogte: 2,80 meter, gemeten vanaf het dak;
- maximale breedte: 50% van de breedte van het hoofdgebouw.

4.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- maximum bebouwingspercentage buiten bouwvlak: 10%;
- maximum bouwhoogte: 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat in overeenstemming met Bijlage 1 van de regels is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- wordt voldaan aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in lid 4.2.4;
- de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

Ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum vloeroppervlak van 250 m².

4.4.2 Detailhandel

- a. Ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane detailhandel geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn maximaal twee supermarkten toegestaan met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging.

4.4.3 Horeca

Ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane horeca geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 200 m² per vestiging.

4.4.4 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 4.1 toegestane functies, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Oppervlakte detailhandel

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijken van het in lid 4.4.2, onder a, bepaalde, ten behoeve van het vergroten van het maximum bruto vloeroppervlak tot maximaal 400 m² per vestiging detailhandel op voorwaarde dat:

- a. er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt;
- b. de grotere detailhandel niet leidt tot een onevenredige hoeveelheid extra autoverkeer.

4.5.2 Terrassen

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijken van het in lid 4.4 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

4.5.3 Oppervlakte supermarkten

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijken van het in lid 4.4.2, onder b, bepaalde, ten behoeve van het vergroten van het maximum bruto vloeroppervlak tot maximaal 1.500 m² per supermarkt op voorwaarde dat:

- a. er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt;
- b. de grotere detailhandel niet leidt tot een onevenredige hoeveelheid extra autoverkeer.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijf in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- b. kantoor in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- d. kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- e. consumentverzorgende dienstverlening en publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- f. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis op de tweede en hoger gelegen (bijzondere) bouwlagen;
- g. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis in de eerste bouwlaag, waar dat ten tijden van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd;
- h. bedrijf, kantoor, consumentverzorgende dienstverlening, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen in de tweede bouwlaag daar waar dat ten tijden van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd.
- i. bergingen en andere nevenruimten;
- j. tuinen en erven;
- k. groenvoorzieningen;
- l. verkeersareaal;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. afvalinzamelingssystemen;
- o. water;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- q. horeca van categorie 1, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1, 3 en 4';
- r. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3 en 4';
- s. detailhandel in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- t. een belwinkel in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'belwinkel';
- u. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, tenzij anders is aangeduid;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;

- d. voor de gebouwen waarbij zowel een maximum bouwhoogte als maximum goothoogte is aangegeven, geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 80 graden waarbij dakkapellen zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" geldt dat tot de vloer van minimaal de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies;
- f. er mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter bedraagt;
- g. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak" mag de maximum bouwhoogte met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw, met dien verstande dat deze dakopbouw uitsluitend is toegestaan als deze in de gehele architectonische eenheid wordt gerealiseerd.

5.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

5.2.4 Daktoegangsgebouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhogte;
- e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

5.2.5 Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. plaatsing uitsluitend in het deel van de kap dat van de openbare ruimte is afgekeerd;
- b. plaatsing in de voet van de kap;
- c. maximale bouwhoogte: 2,80 meter, gemeten vanaf het dak;
- d. maximale breedte: 50% van de breedte van het hoofdgebouw.

5.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bebouwingspercentage buiten bouwvlak: 10%;
- c. maximum bouwhoogte: 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat in overeenstemming met Bijlage 1 van de regels is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in lid 5.2.4;
- b. de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

Ten aanzien van de op grond van lid 5.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum vloeroppervlak van 250 m².

5.4.2 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 5.1 toegestane functies, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 5.4.2 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijf;
- b. kantoor;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- d. consumentverzorgende dienstverlening en publieksgerichte zakelijke dienstverlening;
- e. kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- f. bergingen en andere nevenruimten;
- g. tuinen en erven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. verkeersareaal;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. afvalinzamelingssystemen;
- l. water;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- n. horeca van categorie 3, horeca van categorie 4 en horeca van categorie 5 ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3, 4 en 5";
- o. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3 en 4";
- p. horeca van categorie 5 in alle bouwlagen ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 5";
- q. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 op alle verdiepingen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - verdieping";
- r. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis in alle bouwlagen, ter plaatse van de aanduiding "wonen".

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, tenzij anders is aangeduid;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. voor de gebouwen waarbij zowel een maximum bouwhoogte als maximum goothoogte is aangegeven, geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 80 graden waarbij dakkapellen zijn toegestaan;
- e. er mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter bedraagt.

6.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

6.2.4 Daktoegangsgebouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

6.2.5 Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. plaatsing uitsluitend in het deel van de kap dat van de openbare ruimte is afgekeerd;
- b. plaatsing in de voet van de kap;
- c. maximale bouwhoogte: 2,80 meter, gemeten vanaf het dak;
- d. maximale breedte: 50% van de breedte van het hoofdgebouw.

6.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bebouwingspercentage buiten bouwvlak: 10%;
- c. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de Houtmankade 334 een windmolen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter, gemeten ten opzichte van het dak.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat in overeenstemming met Bijlage 1 van de regels is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in lid 6.2.4;
- b. de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

Ten aanzien van de op grond van lid 6.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum vloeroppervlak van 250 m².

6.4.2 *Onbebouwde gronden*

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 6.1 toegestane functies, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

6.4.3 *Horeca categorie 3 en 4*

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - verdieping" is horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 op alle verdiepingen toegestaan, met dien verstande dat er maximaal 3 vestigingen met een gezamenlijk oppervlakte van 600 m² zijn toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 6.4.2 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- b. horeca van categorie 5;
- c. bedrijf;
- d. kantoor;
- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. tuinen en erven;
- g. groenvoorzieningen;
- h. verkeersareaal;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. afvalinzamelingssystemen;
- k. water;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. voor de gebouwen waarbij zowel een maximum bouwhoogte als maximum goothoogte is aangegeven, geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 80 graden waarbij dakkapellen zijn toegestaan;
- e. er mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter bedraagt.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

Artikel 8 Gemengd - 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- b. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- c. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- d. culturele voorzieningen in alle bouwlagen;
- e. maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen in alle bouwlagen;
- f. horeca van categorie 2, uitsluitend zijnde zaalaccommodatie, in alle bouwlagen;
- g. ondergeschikte horeca;
- h. tuinen en erven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. verkeersareaal;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. afvalinzamelingssystemen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. voor de gebouwen waarbij zowel een maximum bouwhoogte als maximum goothoogte is aangegeven, geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 80 graden waarbij dakkapellen zijn toegestaan;
- e. er mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter bedraagt.

8.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

8.2.4 Daktoegangsgebouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de

- betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
 - d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
 - e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
 - f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

8.2.5 Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. plaatsing uitsluitend in het deel van de kap dat van de openbare ruimte is afgekeerd;
- b. plaatsing in de voet van de kap;
- c. maximale bouwhoogte: 2,80 meter, gemeten vanaf het dak;
- d. maximale breedte: 50% van de breedte van het hoofdgebouw.

8.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat in overeenstemming met Bijlage 1 van de regels is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in lid 8.2.4;
- b. de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen'aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. kunstobjecten;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. afvalinzamelingssystemen;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- i. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, met inbegrip van bijbehorende ondergrondse en bovengrondse technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 25 m²;
- b. maximum bouwhoogte: 6 meter.

9.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte kunstobjecten: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte bouwwerken ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen: 6 meter
- c. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 5;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. verkeersareaal;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. afvalinzamelingssystemen;

alsmede voor:

- i. recreatieve voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

Artikel 11 Maatschappelijk - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- b. bij de maatschappelijke voorziening behorende buitenruimten;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. tuinen;
- e. verkeersareaal;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. afvalinzamelingssystemen;
- j. water;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- l. horeca van categorie 3, horeca van categorie 4 en horeca van categorie 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3, 4, 5'

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, tenzij anders is aangeduid;
- b. de gronden buiten de bouwvlakken mogen voor maximaal 10% worden bebouwd;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. maximum bouwhoogte gebouwen als bedoeld onder b: 3 meter;
- e. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak" mag de maximum bouwhoogte met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw, met dien verstande dat deze dakopbouw uitsluitend is toegestaan als deze in de gehele architectonische eenheid wordt gerealiseerd;
- f. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak2" mag de maximum bouwhoogte met maximaal 6 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw, met dien verstande dat deze dakopbouw uitsluitend is toegestaan als deze in de gehele architectonische eenheid wordt gerealiseerd.

11.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

11.2.4 Daktoegangsgebouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

11.2.5 Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. plaatsing uitsluitend in het deel van de kap dat van de openbare ruimte is afgekeerd;
- b. plaatsing in de voet van de kap;
- c. maximale bouwhoogte: 2,80 meter, gemeten vanaf het dak;
- d. maximale breedte: 50% van de breedte van het hoofdgebouw.

11.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 11.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat in overeenstemming met Bijlage 1 van de regels is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in lid 11.2.4;
- b. de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

- a. Ten aanzien van de op grond van lid 11.1 toegestane maatschappelijke voorzieningen geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

11.4.2 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 11.1 toegestane functies, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 11.4.2 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

Artikel 12 Maatschappelijk - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- b. kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- c. bij de maatschappelijke voorziening behorende buitenruimten;
- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. tuinen;
- f. verkeersareaal;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. afvalinzamelingssystemen;
- k. water;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- m. horeca van categorie 5 ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 5".

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, tenzij anders is aangeduid;
- b. de gronden buiten de bouwvlakken mogen voor maximaal 10% worden bebouwd;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. maximum bouwhoogte gebouwen als bedoeld onder b: 3 meter.

12.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsobbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

12.2.4 Daktoegangsgebouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsobbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;

- c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

12.2.5 Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. plaatsing uitsluitend in het deel van de kap dat van de openbare ruimte is afgekeerd;
- b. plaatsing in de voet van de kap;
- c. maximale bouwhoogte: 2,80 meter, gemeten vanaf het dak;
- d. maximale breedte: 50% van de breedte van het hoofdgebouw.

12.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 12.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat in overeenstemming met Bijlage 1 van de regels is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in lid 12.2.4;
- b. de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

Ten aanzien van de op grond van lid 12.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum vloeroppervlak van 250 m².

12.4.2 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 12.1 toegestane functies.

Artikel 13 Maatschappelijk - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- b. kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- c. bij de maatschappelijke voorziening behorende buitenruimten;
- d. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis op de tweede en hoger gelegen (bijzondere) bouwlagen;
- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. tuinen;
- g. verkeersareaal;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. afvalinzamelingssystemen;
- l. water;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven.

13.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsobbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

13.2.4 Daktoegangsgebouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsobbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsobbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsobbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;

- e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

13.2.5 Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. plaatsing uitsluitend in het deel van de kap dat van de openbare ruimte is afgekeerd;
- b. plaatsing in de voet van de kap;
- c. maximale bouwhoogte: 2,80 meter, gemeten vanaf het dak;
- d. maximale breedte: 50% van de breedte van het hoofdgebouw.

13.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 13.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat in overeenstemming met Bijlage 1 van de regels is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in lid 13.2.4;
- b. de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

Ten aanzien van de op grond van lid 13.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum vloeroppervlak van 250 m².

13.4.2 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 13.1 toegestane functies.

Artikel 14 Recreatie - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. zwembaden met bijbehorende voorzieningen als kleedruimten, ondergeschikte horeca, bergingen en andere nevenruimten;
- b. terrassen;
- c. ligweiden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. afvalinzamelingssystemen;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. water.
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximale bouwhoogte: 15 meter.

Artikel 15 Recreatie - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. volkstuinen met bijbehorende gebouwen;
- b. bij de volkstuinen behorende verenigingsgebouwen en ondergeschikte horeca;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. verkeersareaal;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. afvalinzamelingssystemen;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. van het bestemmingsvlak mag maximaal 10% worden bebouwd;
- b. maximum gezamenlijk oppervlakte verenigingsgebouwen: 250 m²;
- c. maximum oppervlakte bebouwing als bedoeld in lid 15.1 onder a: 35 m² per volkstuin;
- d. maximum bouwhoogte verenigingsgebouwen: 5 meter;
- e. maximum bouwhoogte bebouwing als bedoeld in lid 15.1 onder a: 3,50 meter.

15.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

Artikel 16 Tuin-1

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen met inbegrip van bijbehorende voetpaden;
 - b. speelvoorzieningen en groenvoorzieningen;
- alsmede voor:
- c. een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en technische ruimten, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien deze op het moment van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd, met dien verstande dat de gebouwen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de direct aangrenzende hoofdbebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" bebouwing toegestaan ten behoeve van de parkeergarage met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

16.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

16.3 Specifieke gebruiksregel

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de doeleinden die in de eerste bouwlaag van de direct aangrenzende hoofdbebouwing zijn toegestaan, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 16.3 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

Artikel 17 Tuin-2

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. semi-openbare tuinen;
- b. privétuinen;
- c. voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

17.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw uitsluitend zijnde nutsvoorziening: 25 m²;
- b. maximum bouwhoogte gebouwen als bedoeld onder a: 6 meter.

17.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte kunstobjecten: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

17.3 Specifieke gebruiksregel

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve de doeleinden die in de eerste bouwlaag van de direct aangrenzende hoofdbebouwing zijn toegestaan, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 17.3 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. trambanen met bijbehorende voorzieningen;
- c. uitwegen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. afvalinzamelingssystemen;
- i. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
- j. stallingsvoorzieningen voor scootmobiels;
- k. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- l. standplaatsen;
- m. kiosken ten behoeve van detailhandel en horeca van categorie 4;
- n. water;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

- q. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder met inbegrip van bijbehorende ondergrondse of bovengrondse technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Kiosken

Voor het bouwen van kiosken gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum bruto vloeroppervlak per kiosk: 15 m²;
- c. kiosken mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

18.2.3 Gebouwen ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 25 m²;
- c. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

18.2.4 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter;
- b. maximum totaal bruto vloeroppervlak: 100 m².

18.2.5 Scootsafes

Voor het bouwen van scootsafes gelden de volgende regels:

Spaarndammers en Zeehelden

- a. maximum inhoud: 3 m³;
- b. scootsafes mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat:
 - 1. plaatsing van de scootsafe inpandig niet mogelijk is;
 - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

18.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- b. maximum bouwhoogte scheepvaarttekens of andere aanwijzingen voor de scheepvaart: 12 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. pleinen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. afvalinzamelingssystemen;
- h. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
- i. stallingsvoorzieningen voor scootmobiels;
- j. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- k. standplaatsen;
- l. kiosken ten behoeve van detailhandel en horeca van categorie 4;
- m. water;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

- p. een verenigingsgebouw, maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen en speeltuin ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- q. maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, evenementen, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 ter plaatse van de aanduiding "gemengd".

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

19.2.2 Kiosken

Voor het bouwen van kiosken gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum bruto vloeroppervlak per kiosk: 15 m²;
- c. kiosken mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

19.2.3 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter;
- b. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 25 m².

19.2.4 Gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen:

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter;
- b. maximum totaal bruto vloeroppervlak: 300 m².

19.2.5 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding "gemengd"

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "gemengd" gelden de volgende regels:

- a. situering:
 - 1. binnen de grenzen van de aanduiding "gemengd" voor zover gelegen op maximaal 30 meter van

- de bestemming Verkeer;
- b. maximum bouwhoogte: 6 meter;
- c. maximum totaal bruto vloeroppervlak: 100 m².

19.2.6 Scootsafes

Voor het bouwen van scootsafes gelden de volgende regels:

- a. maximum inhoud: 3 m³;
- b. scootsafes mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat:
 1. plaatsing van de scootsafe inpandig niet mogelijk is;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

19.2.7 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- b. maximum bouwhoogte scheepvaarttekens of andere aanwijzingen voor de scheepvaart: 12 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

19.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de op grond van lid 19.1 toegestane evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. jaarlijks zijn ten hoogste 80 evenementen toegestaan waarbij de volgende maxima gelden:
 1. 40 evenementen;
 2. 45 dagen waarop tentoonstellingen georganiseerd kunnen worden.

Artikel 20 Water - 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. water;
- b. vaargeul voor zeevaart en beroepsvaart;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

- e. ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen en passagiersvaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen pleziervaartuigen';
- f. ligplaatsen ten behoeve van vaartuigen behorend bij een watersportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - watersportcentrum';
- g. een jachthaven met inbegrip van bijbehorende steigers, bijbehorende opslag- en nevenruimte en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
- h. een autolosplaats met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - autolosplaats'.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 20.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

20.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte bruggen: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding "steiger" zijn steigers uitsluitend toegestaan indien deze ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag maximaal 7% van de gronden die zijn aangeduid met de aanduiding "steiger" worden bebouwd met steigers, op voorwaarde dat de minimale afstand tot woningen en ligplaatsen voor woonschepen 5 meter bedraagt;
- e. ter plaatse van de aanduiding "steiger uitgesloten" zijn geen steigers toegestaan.

20.3 Specifieke gebruiksregels

20.3.1 Verboden gebruik

Als verboden gebruik als bedoeld in Artikel 32 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in lid 20.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, pleziervaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen, zulks met uitzondering van de op grond van lid 20.1 toegestane ligplaatsen.

20.3.2 Ligplaatsen jachthaven

Het maximum aantal ligplaatsen in de jachthaven als bedoeld in lid 20.1 bedraagt 20.

Artikel 21 Water - 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. waterbouwkundige kunstwerken;
- d. ligplaatsen voor woonboten, inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis en inclusief bijboten;
- e. ligplaatsen voor binnenvaartschepen, chartervaart en dienstvaartuigen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 21.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

21.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 22 Water - 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. water;
 - b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. waterbouwkundige kunstwerken;
 - d. ligplaatsen voor binnenvaartschepen;
- alsmede voor:
- e. ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen en dienstvaartuigen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - bedrijfsvaartuigen en dienstvaartuigen';
 - f. bouwwerken, pontons en vaartuigen ten behoeve van evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
 - g. een vaartuig ten behoeve horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3 en 4'.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

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

22.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de op grond van lid 22.1 toegestane evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum aantal evenementen per jaar: 100;
- b. maximum aantal dagen per evenement: 1, waarbij de tijd voor het op- en afbouwen niet wordt meegerekend;
- c. maximum aantal bezoekers per evenement: 100;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c zijn bij maximaal 10 evenementen maximaal 400 bezoekers toegestaan.

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- b. bergingen en andere nevenruimten;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. verkeersareaal;
- f. afvalinzamelingssystemen;
- g. groenvoorzieningen;

met dien verstande dat de eerste bouwlaag uitsluitend is bestemd voor:

- h. detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
- i. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
- j. consumentverzorgende dienstverlening, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3';
- k. horeca van categorie 1, horeca van categorie 3, horeca van categorie 4, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4';
- l. kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- m. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- n. een woonzorgcentrum in alle bouwlagen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorgcentrum';
- o. horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4";
- p. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3 en 4'.

alsmede voor:

- q. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 23.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

23.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. voor de gebouwen waarbij zowel een maximum bouwhoogte als maximum goothoogte is

- aangegeven, geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 80 graden waarbij dakkapellen zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" geldt dat tot de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies;
 - f. er mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter bedraagt;
 - g. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak" mag de maximum bouwhoogte met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw, met dien verstande dat deze dakopbouw uitsluitend is toegestaan als deze in de gehele architectonische eenheid wordt gerealiseerd.
 - h. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak2" mag de maximum bouwhoogte met maximaal 6 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw, met dien verstande dat deze dakopbouw uitsluitend is toegestaan als deze in de gehele architectonische eenheid wordt gerealiseerd.

23.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsobbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

23.2.4 Daktoegangsgebouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsobbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsobbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsobbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsobbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsobbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

23.2.5 Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. plaatsing uitsluitend in het deel van de kap dat van de openbare ruimte is afgekeerd;
- b. plaatsing in de voet van de kap;
- c. maximale bouwhoogte: 2,80 meter, gemeten vanaf het dak;
- d. maximale breedte: 50% van de breedte van het hoofdgebouw.

23.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, besluiten om in afwijking van het bepaalde in lid 23.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat in overeenstemming met Bijlage 1 van de regels is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in lid 23.2.4;
- b. de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

Ten aanzien van de op grond van lid 23.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum vloeroppervlak van 250 m².

23.4.2 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 23.1 toegestane functies, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 23.4.2 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

23.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Wonen ter plaatse van de gebiedsaanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" te wijzigen door:

- a. ter plaatse tevens toe te staan:
 1. maatschappelijke voorzieningen en bedrijven in alle bouwlagen;
 2. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag;
 3. parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten in de eerste bouwlaag, souterrain en kelder;
- b. het bouwvlak zodanig te wijzigen dat het gehele bestemmingsvlak bebouwd kan worden met een maximale bouwhoogte van 17 meter;

op voorwaarde dat:

1. het aantal horecazaken dat met deze wijziging kan worden gerealiseerd maximaal 2 bedraagt;
2. het aantal bedrijven dat met deze wijziging kan worden gerealiseerd maximaal 2 bedraagt;
3. uitsluitend bedrijven vallend onder categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
4. het aantal maatschappelijke voorzieningen dat met deze wijziging kan worden gerealiseerd maximaal 2 bedraagt;
5. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
6. indien een kelder of een souterrain wordt gerealiseerd, uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder of het souterrain geen negatieve effecten hebben op de grondwaterstanden danwel de eventuele negatieve effecten door toepassing van maatregelen voorkomen kunnen worden;
7. uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
8. aan de bepalingen van de Flora- en faunawet kan worden voldaan.

Artikel 24 Woongebied

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- a. gebouwde parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag, of in een parkeerkelder of souterrain met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen;
- b. maatschappelijke voorzieningen inclusief geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen;
- c. bedrijf;
- d. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- e. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- f. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- g. bergingen en andere nevenruimten;
- h. tuinen en erven;
- i. verkeersareaal;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. afvalinzamelingssystemen;
- n. water;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 24.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

24.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: zoals met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' staat aangegeven;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. er mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter bedraagt;
- d. er mag uitsluitend worden gebouwd indien er wordt voorzien in minimaal één openbaar toegankelijke doorgang tussen de Krommeniestraat en de Oostzanerstraat;
- e. maximum aantal bouwlagen onder maaiveld: 3.

24.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;

- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

24.2.4 Daktoegangsgebouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsobbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsobbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsobbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsobbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsobbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

24.2.5 Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. plaatsing uitsluitend in het deel van de kap dat van de openbare ruimte is afgekeerd;
- b. plaatsing in de voet van de kap;
- c. maximale bouwhoogte: 2,80 meter, gemeten vanaf het dak;
- d. maximale breedte: 50% van de breedte van het hoofdgebouw.

24.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

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

- a. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 24.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat in overeenstemming met Bijlage 1 van de regels is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in lid 24.2.4;
- b. de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

24.4 Specifieke gebruiksregels

24.4.1 Parkeervoorzieningen

Ten aanzien van de toegelaten functies zoals bedoeld in lid 24.1 gelden de volgende bepalingen:

1. parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen als bedoeld in lid 24.1 mogen uitsluitend inpandig worden gerealiseerd;
2. voor koopwoningen en woningen in de vrije huursector geldt een parkeernorm van 0,8 tot 1 parkeerplaats per woning;
3. voor sociale huurwoningen geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning;
4. maximum aantal parkeerplaatsen: 250.

24.4.2 Niet-woonfuncties

Ten aanzien van de toegelaten functies zoals bedoeld in lid 24.1 gelden de volgende bepalingen:

1. maximum aantal horecazaken: 2;
2. maximum aantal bedrijven: 2;
3. maximum aantal maatschappelijke voorzieningen: 2.

24.4.3 Kinderopvangvoorzieningen

- a. Ten aanzien van de op grond van lid 24.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok met een maximum vloeroppervlak van 250 m²;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in

hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

24.4.4 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 24.1 toegestane functies, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 24.4.4 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

Artikel 25 Gemengd - Uit te werken

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- b. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- c. horeca van categorie 5 in alle bouwlagen;
- d. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- e. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, waarbij in- en uitritten en toegangsvoorzieningen tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
- g. bergingen en andere nevenruimten;
- h. tuinen en erven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. afvalinzamelingssystemen;
- m. water;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen.

25.2 Uitwerkingsregels

Het dagelijks bestuur werkt het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met in achtneming van de volgende regels. Het uitwerkingsplan mag pas worden vastgesteld indien:

- a. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de parkeerkelder geen negatieve effecten heeft op de grondwaterstanden danwel de eventuele negatieve effecten door toepassing van maatregelen voorkomen kunnen worden;
- b. uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
- c. aan de bepalingen van de Flora- en faunawet kan worden voldaan.

25.3 Bouwregels

25.3.1 Algemeen

Het dagelijks bestuur stelt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in de regels van dit artikel een of meer uitgewerkte plannen vast voor de in lid 25.1 genoemde gronden.

25.3.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bebouwingspercentage: zoals met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' staat aangegeven;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen: 25 m²;
- d. maximum bouwhoogte gebouwen als bedoeld onder c: 3 meter;
- e. er mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter bedraagt.

25.3.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;

- b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

25.3.4 Daktoegangsgebouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

25.3.5 Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. plaatsing uitsluitend in het deel van de kap dat van de openbare ruimte is afgekeerd;
- b. plaatsing in de voet van de kap;
- c. maximale bouwhoogte: 2,80 meter, gemeten vanaf het dak;
- d. maximale breedte: 50% van de breedte van het hoofdgebouw.

25.3.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

25.3.7 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 25.1 toegestane functies, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca, tenzij er geen onevenredige overlast voor omwonenden ontstaat.

Artikel 26 Waarde - Archeologie - 1

26.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

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

- a. van 50 m² of meer en;
- b. dieper dan 0,5 meter onder peil.

26.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 26.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

26.2.3 Nadere eisen

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

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

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

26.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 26.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 50 m² in combinatie met werken op een diepte van 0,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,50 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 0,50 meter of meer.

26.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in 26.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;

- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

26.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

26.3.4 Onderzoeksplicht

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

26.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 26.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

26.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

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

Artikel 27 Waarde - Archeologie - 2

27.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

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

- a. van 100 m² of meer en;
- b. dieper dan 0,5 meter onder peil.

27.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 27.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

27.2.3 Nadere eisen

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

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

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

27.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 27.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 100 m² in combinatie met werken op een diepte van 0,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,50 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 0,50 meter of meer.

27.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 27.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;

- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

27.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

27.3.4 Onderzoeksplicht

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

27.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 27.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

27.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

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

Artikel 28 Waarde - Archeologie - 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

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

- a. van 100 m² of meer en;
- b. dieper dan 3 meter onder peil.

28.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 28.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

28.2.3 Nadere eisen

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

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

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

28.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 28.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 100 m² in combinatie met werken op een diepte van 3 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 3 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een
- d. diepte van 3 meter of meer.

28.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden voor het aanleggen als bedoeld in 28.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;

- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

28.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

28.3.4 Onderzoeksplicht

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

28.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 28.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

28.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

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

Artikel 29 Waterstaat - Waterkering

29.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering;
- b. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 30 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 31 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- d. tot maximaal 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen en luifels, voor zover deze gelegen zijn aan de van de straat afgekeerde gevel (achtergevel);
- e. (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter en deze achter de voorgevel worden gerealiseerd.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

32.2 Verbodsregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 32.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. een inrichting en bedrijf die wordt begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. een automatenhal;
- c. een seksinrichting;
- d. prostitutie;
- e. een prostitutiebedrijf;
- f. een belwinkel;
- g. een geldwisselkantoor;
- h. massagesalons;
- i. bedrijfsmatige opslag van materialen, voertuigen, machines, etc.

tenzij deze op grond van de regels zijn toegestaan.

32.3 Toegelaten bedrijven

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

- a. Uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorieën A van de bij deze regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten.
- b. Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning te verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:
 1. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

32.4 Doelmatigheidsbepaling

Het dagelijks bestuur verleent, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in afwijking van het bepaalde in lid 32.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 Geluidszones

33.1.1 Westpoort

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie - Westpoort' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein "Westpoort" op geluidsgevoelige bestemmingen.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie - Westpoort' de volgende regel:
 1. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein "Westpoort" op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

33.1.2 Johan van Hasseltkanaal West

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie - Johan van Hasseltkanaal West' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein "Johan van Hasseltkanaal West" op geluidsgevoelige bestemmingen.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie - Johan van Hasseltkanaal West' de volgende regel:
 1. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein "Johan van Hasseltkanaal West" op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

33.2 Luchtvaartverkeerszone

- a. Voor het plangebied gelden ingevolge hetgeen is bepaald in artikel 2.2.2 lid 1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" (Stb. 2002, nr. 591) beperkingen in de toegestane bouwhoogte.
- b. De toegestane bouwhoogte binnen gronden als bedoeld in lid 1 dient te worden getoetst aan hetgeen is bepaald in artikel 2.2.2 lid 1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".
- c. Binnen de aangegeven aanduiding "luchtvaartverkeerszone" zijn uitsluitend gebouwen toegestaan:
 1. die ten tijde van de datum van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol op de desbetreffende plaats rechtmatig aanwezig zijn en overeenkomstig de bestemming worden gebruikt,
 2. die ten tijde van de datum van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mits binnen zes maanden na de datum van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol een begin met de werkzaamheden is gemaakt;
 3. die in overeenstemming zijn met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

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

- a. het toestaan van de volgende bebouwing in het plangebied:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 2. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunstwerken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 2 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, zonneboilers, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten en vergelijkbare inrichtingen zoals rookgasafvoerpijpen alsmede vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en ten hoogste 12 meter ten behoeve van windmolens en windturbines;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

35.1 Wijziging horeca van categorie 1, 3 en 4

Het dagelijks bestuur kan gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3, Wonen, Woongebied te wijzigen met dien verstande dat in de eerste bouwlaag tevens horeca van categorie 1, horeca van categorie 3 of horeca van categorie 4 wordt toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. horeca van categorie 1 is alleen toegestaan in de bestemming Gemengd - 1;
- b. het maximum totaal extra aantal horecavestigingen dat door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid mag worden gerealiseerd bedraagt 50 binnen de grenzen van het plan;
- c. het maximum bruto vloeroppervlak bedraagt 200 m² per horecavestiging;
- d. de horeca mag niet leiden tot een onevenredige milieuhinder bij bovengelegen en direct aangrenzende woningen;
- e. de onder a genoemde extra horeca mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de onder a genoemde extra horeca mag niet leiden tot een onevenredige hoeveelheid extra autoverkeer.

35.2 Wijziging horeca van categorie 5

Het dagelijks bestuur kan gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3, Wonen, Woongebied te wijzigen met dien verstande dat op alle bouwlagen tevens horeca van categorie 5 is toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het maximum totaal extra aantal horecavestigingen dat door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid mag worden gerealiseerd bedraagt 5 binnen de grenzen van het plan;
- b. het maximum aantal kamers ten behoeve van nachtverblijf bedraagt in totaal 500;
- c. de horeca mag niet leiden tot een onevenredige milieuhinder bij direct aangrenzende woningen;
- d. de horeca mag niet een onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben;
- e. de horeca mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

35.3 Wijziging detailhandel

Het dagelijks bestuur kan gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Gemengd - 2, Gemengd - 3, Wonen, Woongebied te wijzigen met dien verstande dat in de eerste bouwlaag tevens detailhandel wordt toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het extra aantal detailhandelsvestigingen dat door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid mag worden gerealiseerd bedraagt in totaal 10 binnen de plangrenzen;
- b. het maximum bruto vloeroppervlak bedraagt 250 m² per vestiging;
- c. de extra aantal detailhandelsvestigingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de extra aantal detailhandelsvestigingen mogen niet leiden tot een onevenredige hoeveelheid extra autoverkeer.

35.4 Wijziging bedrijven, kantoren of maatschappelijke voorzieningen

Het dagelijks bestuur kan gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Wonen en Woongebied te wijzigen met dien verstande dat in de eerste bouwlaag tevens bedrijven, kantoren of maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen worden toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het extra aantal bedrijfsruimten, kantoren of maatschappelijke voorzieningen dat door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid extra mag worden gerealiseerd bedraagt in totaal 50 binnen de grenzen van het plan;
- b. het maximum bruto vloeroppervlak voor de onder a genoemde functies bedraagt 200 m² per vestiging;
- c. indien door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een cluster van 5 of meer vestigingen van de

onder a genoemde functies in één straat ontstaat, mag pas toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid als uit onderzoek blijkt dat de clustering niet zorgt voor een onevenredige verkeersaantrekkende werking en niet leidt tot een verkeersonveilige situatie;

- d. de onder a genoemde functies mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

35.5 Wijziging kinderopvangvoorzieningen

Het dagelijks bestuur kan gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3, Maatschappelijk - 2, Maatschappelijk - 3 en Woongebied te wijzigen met dien verstande dat in de eerste bouwlaag tevens kinderopvangvoorzieningen worden toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. kinderopvangvoorzieningen zijn toegestaan, behalve:
 - 1. als er al een kinderopvangvoorziening in het betreffende bouwblok is gerealiseerd;
 - 2. als er in het betreffende bouwblok een school is gerealiseerd waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin;
- b. een kinderopvangvoorziening is uitsluitend toegestaan als er kan worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of indien er een hogere waarde is vastgesteld;
- c. het maximum bruto vloeroppervlak voor een kinderopvangvoorziening bedraagt 250 m² per vestiging;
- d. de kinderopvangvoorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 36 Overige regels

36.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in de planregels worden verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

37.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden.
Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Amsterdam, stadsdeel West.

De voorzitter,

De griffier,

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Orde 3 en basisorde



Welstand - ordes



Orde 1



Orde 2



Orde 3



Basisorde



Gemeente Amsterdam

Dienst Ruimtelijke Ordening

GIS - mei 2008

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
0142		KI-stations	B
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	0	Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 100 m ²	A
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken < 100 m ²	A
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken < 200 m ²	B
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221		Uitgeverijen (kantoren) < 100 m ²	A
221		Uitgeverijen (kantoren) < 200 m ²	B
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties < 100 m ²	A
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties < 200 m ²	B
2223	A	Grafische afwerking < 100 m ²	A
2223	A	Grafische afwerking < 200 m ²	B
2223	B	Binderijen < 100 m ²	A
2223	B	Binderijen < 200 m ²	B
2224		Grafische reproductie en zetten < 100 m ²	A
2224		Grafische reproductie en zetten < 200 m ²	B
2225		Overige grafische activiteiten < 100 m ²	A
2225		Overige grafische activiteiten < 200 m ²	B
223		Reproductiebedrijven opgenomen media < 100 m ²	A
223		Reproductiebedrijven opgenomen media < 200 m ²	B
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	B
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ²	B
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	B
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 100 m ²	A
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	B
362		Fabricage van munten, sieraden e.d. < 100 m ²	A
362		Fabricage van munten, sieraden e.d. < 200 m ²	B
363		Muziekinstrumentenfabrieken < 100 m ²	A
363		Muziekinstrumentenfabrieken < 200 m ²	B
3661.1		Sociale werkvoorziening < 100 m ²	A
3661.1		Sociale werkvoorziening < 200 m ²	B
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	B
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gigestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
45	3	Aannemersbedrijven zonder werkplaats	A
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven < 100 m ²	A
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven > 100 m ²	B
5020.4	B	Autobeklederijen	A
5020.5		Autowasserijen	B
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires < 100 m ²	A
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires > 100 m ²	B
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134		Grth in dranken	C
5135		Grth in tabaksprodukten	C
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen	C
5153	2	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	6	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen	C
5154	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
5156		Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	-	MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552		Cateringbedrijven < 100 m ²	A
5552		Cateringbedrijven > 100 m ²	B
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	C
641		Post- en koeriersdiensten, uitsluitend zijnde fietskoerier	A
642	B0	zendinstallaties:	
642	B2	- FM en TV	B
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven < 100 m ²	A
711		Personenautoverhuurbedrijven > 100 m ²	B
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	B	Switchhouses	B
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A