

# **Bos en Lommerplein 2013**

Bestemmingsplan

Stadsdeel West

25 juni 2013

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Bedrijf - nutsvoorziening	11
Artikel 4	Centrum	12
Artikel 5	Gemengd - 1	14
Artikel 6	Gemengd - 2	15
Artikel 7	Groen	17
Artikel 8	Horeca	18
Artikel 9	Maatschappelijk	19
Artikel 10	Tuin-1	20
Artikel 11	Tuin-2	21
Artikel 12	Verkeer - 1	22
Artikel 13	Verkeer - 2	23
Artikel 14	Water	24
Artikel 15	Wonen - 1	25
Artikel 16	Wonen - 2	27
Artikel 17	Leiding - Riool	30
Artikel 18	Waarde - Archeologie	32
Artikel 19	Waterstaat - Waterkering	34
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>35</b>
Artikel 20	Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 21	Algemene bouwregels	36
Artikel 22	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 23	Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 25	Overige regels	40
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>41</b>
Artikel 26	Overgangsrecht	41
Artikel 27	Slotregel	42
<b>Bijlage bij regels</b>		<b>43</b>
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	44
Bijlage 2	Ordekaart AUP	51

## **Regels**

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan**

het Bos en Lommerplein 2013 met identificatienummer NL.IMRO.0363.E1205BPSTD-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**

één 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 22.3 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, veranderen of het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**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**

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

**1.21 bijzondere bouwlaag**

kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

**1.22 bijbehorend bouwwerk**

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

**1.23 consumentverzorgende dienstverlening**

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

**1.24 dove gevel**

- a. een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), of
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

**1.25 dagelijks bestuur**

het dagelijks bestuur van het stadsdeel West.

**1.26 dakopbouw**

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

**1.27 dakuitbouw**

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

**1.28 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.

**1.29 dienstvaartuig**

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

**1.30 gebouw**

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

**1.31 geldwisselkantoor**

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

**1.32 geluidsgevoelige bestemmingen**

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

**1.33 geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen**

medische- en onderwijsvoorzieningen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder.

**1.34 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.

**1.35 horeca van categorie 1**

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

**1.36 horeca van categorie 2**

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

**1.37 horeca van categorie 3**

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

**1.38 horeca van categorie 4**

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

### **1.39 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.

### **1.40 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.

### **1.41 kantoor**

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

### **1.42 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.

### **1.43 kelder**

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

### **1.44 kinderopvangvoorziening**

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

### **1.45 ligplaats voor een woonboot**

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

### **1.46 maatschappelijke voorzieningen**

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

### **1.47 maatvoeringsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden

### **1.48 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.

### **1.49 omgevingsvergunning**

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

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

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

#### **1.51 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 m<sup>2</sup>.

#### **1.52 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 m<sup>2</sup> voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.

#### **1.53 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.

#### **1.54 pleziervaartuig**

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

#### **1.55 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:

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

#### **1.56 prostitutie**

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

#### **1.57 prostitutiebedrijf**

een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

#### **1.58 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 en uitzendbureaus.

#### **1.59 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.

#### **1.60 stille zijde**

een bouwkundige constructie, niet zijnde een dak, die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht met een maximale geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai van gezoneerde wegen van 48 dB en een maximale geluidbelasting vanwege spoorweglawaai van gezoneerde spoorwegen van 55 dB in geval van wonen en 53 dB in geval van overige geluidsgevoelige bestemmingen.

#### **1.61 souterrain**

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

**1.62 verkeersareaal**

gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen.

**1.63 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.

**1.64 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 waaronder mede begrepen short stay en zorgwoningen.

**1.65 woonboot**

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

**1.66 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.

**1.67 waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

**1.68 waterbouwkundige kunstwerken**

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

**1.69 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     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.

### **2.3     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.

### **2.4     Begrenzing bestemmingen**

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

### **2.5     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.

### **2.6     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. (bedrijfs)erven;
- c. verkeersareaal;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. 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. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- c. 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 bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte: 6 meter.

## **Artikel 4 Centrum**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor, detailhandel en dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - gemengd 1';
- b. kantoor en maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, in de tweede bouwlaag en hoger uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - gemengd 1';
- c. woningen (langs het Bos en Lommerplein) in de tweede bouwlaag en hoger uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - gemengd 1';
- d. detailhandel, publieksgerichte zakelijke dienstverlening en horeca van categorie 5 in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - gemengd 2';
- e. kantoor en woningen in de tweede bouwlaag en hoger uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - gemengd 2';
- f. horeca van categorie 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- g. kantoor en detailhandel in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - gemengd 3';
- h. woningen (langs het Bos en Lommerplein) in de tweede bouwlaag en hoger uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - gemengd 3';
- i. woningen in de derde bouwlaag en hoger uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - gemengd 3';
- j. horeca van categorie 1, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1, 3 en 4';
- k. horeca van categorie 3 en 4 in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3 en 4';
- l. horeca van categorie 4 in de tweede bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- m. markt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'markt';
- n. parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- o. onderdoorgang ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang';

alsmede voor:

- p. bergingen en andere nevenruimten;
- q. tuinen en erven;
- r. groenvoorzieningen;
- s. verkeersareaal;
- t. geluidsschermen;
- u. nutsvoorzieningen;
- v. afvalinzamelingssystemen;
- w. water;
- x. waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **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 bouwMak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven.



#### 4.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

#### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

- a. Ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane detailhandel geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 550 m<sup>2</sup> per vestiging;
- b. Ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane detailhandel is tevens ondergeschikte horeca toegestaan;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn maximaal twee supermarkten toegestaan met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> per vestiging en één andere detailhandelsvestiging van maximaal 1300 m<sup>2</sup>.

#### **4.4 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 4.1 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van maximaal 1 nieuwe horecavestiging van categorie 3 of 4 op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

## **Artikel 5      Gemengd - 1**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- b. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- c. horeca van categorie 3 in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- d. horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- e. maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- f. kantoor;

alsmede voor:

- g. bergingen en andere nevenruimten;
- h. erven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. verkeersareaal;
- k. geluidsschermen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. afvalinzamelingssystemen;
- n. water;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- p. onderdoorgang, ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang'.

### **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%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. maximaal bruto vloeroppervlak consumentverzorgende dienstverlening, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4: 1.000 m<sup>2</sup>;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' geldt dat tot 6 meter geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies.

#### *5.2.3    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte geluidsschermen: 28 meter;
- b. maximum bouwhoogte palen en masten: 9 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

## **Artikel 6      Gemengd - 2**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. bedrijf in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- b. kantoor in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- c. maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- d. consumentverzorgende en publieksgerichte zakelijke dienstverlening;
- e. horeca van categorie 3 in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- f. horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- g. woningen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2 - woningen';
- h. gebouwde parkeervoorzieningen in maximaal drie parkeerlagen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- i. gebouwde fietsenstallingen en ondergrondse parkeervoorziening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - gebouwd parkeren', met dien verstande dat de ondergrondse tevens toegankelijk is vanaf het lager gelegen maaiveld ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - 2';
- j. bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, consumentverzorgende en publieksgerichte zakelijke dienstverlening, horeca van categorie 3, horeca van categorie 4 en horeca van categorie 5 en woningen in alle bouwlagen, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- k. onderdoorgang ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang';

alsmede voor:

- l. terrassen ten behoeve van horeca in het aangrenzende hoofdgebouw;
- m. dakterras op de bovenste bouwlaag ten behoeve van horeca;
- n. bergingen en andere nevenruimten;
- o. tuinen en erven;
- p. groenvoorzieningen;
- q. verkeersareaal;
- r. geluidsschermen;
- s. nutsvoorzieningen;
- t. afvalinzamelingssystemen;
- u. water;
- v. waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **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 bouwMak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' geldt dat tot 3 meter geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies.

#### *6.2.3    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bebouwingspercentage bouwMak: 100%;

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

#### 6.2.4 *Dove gevels*

Woningen en andere geluidsgevoelige functies moeten worden voorzien van één of meer dove gevels, vliesgevels of andere vergelijkbare maatregelen ter voldoening aan de Wet geluidhinder, indien geen of niet toereikende hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld.

### 6.3 **Specifieke gebruiksregels**

#### 6.3.1 *parkeernorm*

- a. Voor de in lid 6.1 genoemde bedrijven en kantoren geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
- b. voor de in lid 6.1 genoemde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3 - woningen' geldt een parkeernorm van 0,15 parkeerplaats per woning.

#### 6.3.2 *Horeca*

- c. Ten aanzien van de op grond van lid 6.1 onder e en f toegestane horeca van categorie 3 of 4 geldt een maximum vloeroppervlak van 1.300 m<sup>2</sup>;
- d. Ten aanzien van de op grond van lid 6.1 onder j toegestane horeca van categorie 3 of 4 ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' geldt een maximum vloeroppervlak van 1.300 m<sup>2</sup>;
- e. Ten aanzien van de op grond van lid 6.1 toegestane horeca van categorie 5 ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' geldt een maximum vloeroppervlak van 15.000 m<sup>2</sup>;

### 6.4 **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 6.1 en lid 6.3 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van:

- a. horeca van categorie 5 op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat en de totale oppervlakte ten behoeve van horeca van categorie 5 maximaal 40.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. horeca van categorie 2 op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat en de totale oppervlakte ten behoeve van horeca van categorie 2 maximaal 1.300 m<sup>2</sup> bedraagt.

## **Artikel 7 Groen**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

- j. ondergrondse parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- k. kas ter plaatse van de aanduiding 'kas'.

### **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 een kas gelden de volgende regels:

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

#### *7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

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

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *7.3.1 Parkeervoorzieningen*

- a. de parkeervoorzieningen mogen in maximaal twee bouwlagen en uitsluitend beneden peil worden gebouwd tot een diepte van maximaal 6 meter.

## **Artikel 8 Horeca**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 3;
- b. horeca van categorie 4;

alsmede voor:

- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. afvalinzamelingssystemen;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **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.

#### *8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 4 meter.

## **Artikel 9      Maatschappelijk**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
  - b. een woonzorgcentrum in alle bouwlagen, met de daarbij behorende medische en therapeutische voorzieningen, parkeervoorzieningen op maaiveld en gemeenschappelijke ruimten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorgcentrum';
  - c. een rijksmonument uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';
- alsmede voor:
- d. bergingen en andere nevenruimten;
  - e. tuinen en erven;
  - f. groenvoorzieningen;
  - g. verblijfsgebied;
  - h. nutsvoorzieningen;
  - i. afvalinzamelingssystemen;
  - j. water;
  - k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

#### *9.2.3    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

### **9.3      Specifieke gebruiksregels**

#### *9.3.1    Kinderopvangvoorzieningen*

- a. Ten aanzien van de op grond van lid 9.1 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 het ter visie leggen van het ontwerp 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.

## **Artikel 10 Tuin-1**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen met inbegrip van bijbehorende voetpaden;
- b. speelvoorzieningen en groenvoorzieningen.

### **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. 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.

#### *10.2.3 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.

### **10.3 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.



## **Artikel 11 Tuin-2**

### **11.1 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. opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- h. kunstobjecten;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **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%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven.
- a. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw uitsluitend zijnde nutsvoorziening: 25 m<sup>2</sup>;
- b. maximum bouwhoogte gebouwen als bedoeld onder a: 6 meter.

#### *11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

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

### **11.3 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.

## **Artikel 12 Verkeer - 1**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **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 Kiosken*

Voor het bouwen van kiosken gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum bruto vloeroppervlak per kiosk: 15 m<sup>2</sup>;
- 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.

#### *12.2.3 Scootsafes*

Voor het bouwen van scootsafes gelden de volgende regels:

- a. maximum inhoud: 3 m<sup>3</sup>;
- 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.

#### *12.2.4 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 geluidsschermen: 28 meter;
- c. maximum bouwhoogte palen en masten: 9 meter;
- d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

## **Artikel 13 Verkeer - 2**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. autosnelweg;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
- f. standplaatsen;
- g. geluidsschermen;
- h. tunnels;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. waterbouwkundige kunstwerken.

### **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 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte geluidsschermen: 28 meter;
- b. maximum bouwhoogte palen en masten: 12 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

## **Artikel 14 Water**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

- d. steigers ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
- e. ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen pleziervaartuigen'.

### **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. maximum bouwhoogte bruggen: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *14.3.1 Verboden gebruik*

Als verboden gebruik als bedoeld in Artikel 22 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in lid 14.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen, zulks met uitzondering van de op grond van lid 14.1 toegestane ligplaatsen.

## Artikel 15 Wonen - 1

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- b. bedrijven, kantoren, consumentverzorgende en publieksgerichte zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd - 1';
- c. detailhandel, bedrijven, kantoren, consumentverzorgende en publieksgerichte zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd - 2';
- d. bedrijven, kantoren, consumentverzorgende en publieksgerichte zakelijke dienstverlening, horeca van categorie 3 en categorie 4, en maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd - 3';
- e. 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 3,4';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn woningen op de begane grond niet toegestaan;
- g. 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'.
- h. onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang';  
alsmede voor:
  - i. bergingen en andere nevenruimten;
  - j. geluidsschermen;
  - k. nutsvoorzieningen;
  - l. tuinen en erven;
  - m. verkeersareaal;
  - n. afvalinzamelingssystemen;
  - o. groenvoorzieningen;
  - p. water;
  - q. 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. maximum bebouwingspercentage bouwMak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' geldt dat tot 5 meter geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient de bebouwing uit te gaan van een dove gevel, miesgevels of andere vergelijkbare maatregelen ter voldoening aan de Wet geluidhinder.

### 15.2.3 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 welstandskaat in Bijlage 2;
- 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.

### 15.2.4 Daktoegangen

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 welstandskaat in Bijlage 2;
- c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m<sup>2</sup> (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.

### 15.2.5 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.

### 15.2.6 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 geluidsschermen: 28 meter;
- c. maximum bouwhoogte palen en masten: 9 meter;
- d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

## 15.3 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 15.2.4 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 daktoegangsopbouw op een pand dat in overeenstemming met Bijlage 2 van de regels is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in lid 15.2.4
- b. de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

## **Artikel 16 Wonen - 2**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- b. bedrijven, consumentverzorgende en publieksgerichte zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' in de eerste 2 bouwlagen, kelder en souterrain;
- d. onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen ten behoeve van onder a. t/m c. genoemde bestemmingen.

alsmede voor:

- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. geluidsschermen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. verkeersareaal;
- j. afvalinzamelingssystemen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **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. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. minimum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. maximaal bruto vloeroppervlak: zoals met de aanduiding 'maximum oppervlak (BVO)' staat aangegeven.
- e. voor gronden met een maximale bouwhoogte van 20 m geldt dat de bouwhoogte van de gebouwen op deze gronden minstens 3 meter lager is dan de bouwhoogte van de hoofdbebouwing langs de A10.

#### *16.2.3 Stille zijde*

Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde.

#### *16.2.4 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 welstandskaat in Bijlage 2;
- 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.

#### 16.2.5 Daktoegangen

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 welstandskaat in Bijlage 2;
- c. de toegangsobbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m<sup>2</sup> (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.

#### 16.2.6 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.

#### 16.2.7 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 geluidsschermen: 28 meter;
- c. maximum bouwhoogte palen en masten: 9 meter;
- d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

### 16.3 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur kan nadere eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in de realisering van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen ten aanzien van voorzieningen die verband houden met de geluidbelasting. Het dagelijks bestuur stelt, indien akoestisch onderzoek daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die voorzien in de realisering van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, met dien verstande dat de woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden voorzien van één of meer dove gevels, vliesgevels of andere vergelijkbare maatregelen ter voldoening aan de Wet geluidhinder:

- a. indien geen of niet toereikende hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld en
- b. geen omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van gebouwen met zodanige afscherpende werking dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen lager of gelijk is dan de voorkeursgrenswaarde. In dat kader kan het dagelijks bestuur tevens van een initiatiefnemer verlangen dat voor zijn bouwplan een akoestisch onderzoek wordt overlegd.

### 16.4 Specifieke gebruiksregel

Voor de in artikel 16.1 genoemde gronden dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeeraccommodatie op basis van de geldende parkeernormen.



### **16.5 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 16.1 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van bovengrondse parkeervoorzieningen ten behoeve van ringparkeren onder voorwaarde dat het aantal parkeerplaatsen maximaal 200 parkeerplaatsen bedraagt en de oppervlakte maximaal 6000 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **16.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het dagelijks bestuur kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. ter plaatse tevens toe te staan:
  1. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain, op voorwaarde dat:
    - er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat;
  2. horeca van categorie 5 in alle bouwlagen, op voorwaarde dat:
    - er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat;
    - bij het oprichten van gebouwen danwel het veranderen in gebruik van de inrichting van het gebouw dient voldoende ruimte aanwezig te zijn om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen;
    - op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie.

## **Artikel 17 Leiding - Riool**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ' Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor transport van afvalwater door een ondergrondse rioolwaterpersleiding.

### **17.2 Bouwregels**

#### *17.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden is bebouwing slechts toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterleidingen als bedoeld in lid 17.1 zijn toegestaan;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan, tenzij toepassing wordt gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 17.2.3 onder a;

#### *17.2.2 Uitzondering verbodsregel*

Het verbod als bedoeld in lid 17.2.1 onder b is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### *17.2.3 Afwijkingsbevoegdheid*

- a. Het dagelijks bestuur is bevoegd om in afwijking van het bouwverbod voor overige bouwwerken, zoals bedoeld in lid 17.2.1 onder a een omgevingsvergunning indien de veiligheid met betrekking tot de aanwezige waterleiding niet wordt geschaad door het realiseren van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. Voorafgaand aan de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder a wint het dagelijks bestuur advies in bij de betrokken beheerder(s) omtrent de voorgenomen afwijking en vraagt zij tevens aan de betrokken beheerder(s) om binnen een nader door het bevoegd gezag te bepalenredelijke termijn haar zienswijze kenbaar te maken.

### **17.3 Omgevingsvergunning voor het aanleggen**

#### *17.3.1 Bepaling 1*

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur (omgevingsvergunning voor het aanleggen) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een diepte van 0,5 meter of dieper, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,5 meter of dieper.

#### *17.3.2 Bepaling 2*

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in 17.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

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

#### *17.3.3 Bepaling 3*

De omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het aanleggen) kan worden geweigerd indien door werken dan wel werkzaamheden het belang van de waterleidingen met bijbehorende voorzieningen wordt geschaad.

*17.3.4 Bepaling 4*

Alvorens het dagelijks bestuur tot het verlenen van de omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het aanleggen) besluiten stelt het dagelijks bestuur de beheerder(s) van de waterleidingen en bijhorende voorzieningen gedurende vier weken in de gelegenheid om te adviseren.

## **Artikel 18 Waarde - Archeologie**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

### **18.2 Bouwregels**

#### *18.2.1 Algemeen*

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, 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, indien de aanvraag betrekking leidt tot grondroerende werkzaamheden:

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

#### *18.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in lid 18.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

#### *18.2.3 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.

### **18.3 Omgevingsvergunning voor het aanleggen**

#### *18.3.1 Verbodsregel*

Op en onder de in 18.1 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 500 m<sup>2</sup> in combinatie met werken op een diepte van 2,5 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 2,5 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een
- d. diepte van 2,5 meter of meer.

#### *18.3.2 Uitzondering verbodsregel*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden voor het aanleggen als bedoeld in 18.3.1 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.

#### *18.3.3 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.

#### *18.3.4 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.

#### *18.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in lid 18.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

#### *18.3.6 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 19 Waterstaat - Waterkering**

### **19.1 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 20    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 21    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, rookgasafvoerkanalen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter en deze achter de voorgevel worden gerealiseerd.



## **Artikel 22 Algemene gebruiksregels**

### **22.1 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.

### **22.2 Verbodsregels**

Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 22.1 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. massagesalons;
- g. een belwinkel;
- h. een geldwisselkantoor;
- i. bedrijfsmatige opslag van materialen, voertuigen, machines, etc.

tenzij deze op grond van de regels zijn toegestaan.

### **22.3 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 categorie 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.

### **22.4 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 22.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 23 Algemene aanduidingsregels**

### **23.1 Geluidszones**

#### *23.1.1 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.

## Artikel 24 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 m<sup>2</sup>, alsmede;
  2. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, 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, rookgasafvoerkanalen, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, terrasafscherming, vlaggenmasten en 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;
- f. scootsafes met een inhoud van maximaal 3 m<sup>3</sup>, 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.

## **Artikel 25 Overige regels**

### **25.1 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 26 Overgangsrecht**

#### **26.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. 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.

#### **26.2 Overgangsrecht gebruik**

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

**Artikel 27 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bos en Lommerplein 2013.  
Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Amsterdam, Stadsdeel West.

De voorzitter,

De griffier,

## **Bijlage bij regels**

## **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten**



**Bedrijvenlijst:  
Staat van Bedrijfsactiviteiten**



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

	nummer		CATEGORIE
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	B
<b>26</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN</b>	
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 <sup>2</sup>	B
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
<b>28</b>	-	<b>VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)</b>	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
<b>30</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</b>	
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	B
<b>33</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
<b>36</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 100 m <sup>2</sup>	A
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
362		Fabricage van munten, sieraden e.d. < 100 m <sup>2</sup>	A
362		Fabricage van munten, sieraden e.d. < 200 m <sup>2</sup>	B
363		Muziekinstrumentenfabrieken < 100 m <sup>2</sup>	A
363		Muziekinstrumentenfabrieken < 200 m <sup>2</sup>	B
3661.1		Sociale werkvoorziening < 100 m <sup>2</sup>	A
3661.1		Sociale werkvoorziening < 200 m <sup>2</sup>	B
<b>40</b>	-	<b>PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER</b>	
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, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B
<b>41</b>	-	<b>WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER</b>	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B
<b>45</b>	-	<b>BOUWNIJVERHEID</b>	
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	B
45	3	Aannemersbedrijven zonder werkplaats	A
<b>SBI-CODE</b>		<b>OMSCHRIJVING</b>	

	nummer		CATEGORIE
<b>50</b>	-	<b>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven < 100 m2	A
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven > 100 m2	B
5020.4	B	Autobekleiderijen	A
5020.5		Autowasserijen	B
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires < 100 m2	A
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires > 100 m2	B
<b>51</b>	-	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>	
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 m2	B
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	6	- indien b.o. < 200 m²	B
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen	C
5154	2	- indien b.o. <2.000 m²	B
5156		Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
<b>52</b>	-	<b>REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</b>	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
<b>55</b>	-	<b>MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>	
5552		Cateringbedrijven < 100 m2	A
5552		Cateringbedrijven > 100 m2	B
<b>60</b>	-	<b>VERVOER OVER LAND</b>	
6022		Taxibedrijven	B
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
<b>61, 62</b>	-	<b>VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT</b>	
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
<b>64</b>	-	<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>	
641		Post- en koeriersdiensten	C
641		Post- en koeriersdiensten, uitsluitend zijnde fietskoerier	A
642	B0	zendinstallaties:	
642	B2	- FM en TV	B
<b>SBI-CODE</b>		<b>OMSCHRIJVING</b>	

	nummer		CATEGORIE
	-	<b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>	
71	-		
711		Personenautoverhuurbedrijven < 100 m2	A
711		Personenautoverhuurbedrijven > 100 m2	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
<b>72</b>	-	<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	B	Switchhouses	B
<b>73</b>	-	<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
<b>74</b>	-	<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A

## **Bijlage 2 Ordekaart AUP**

