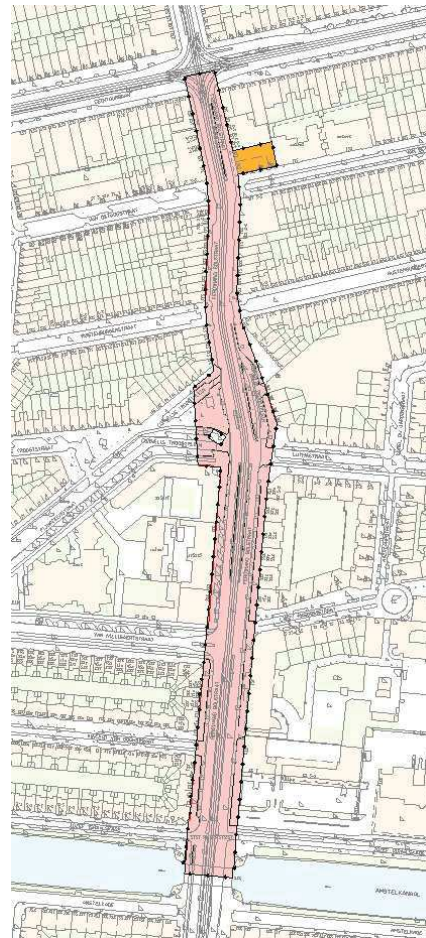




Bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp

Regels



Colofon

<i>Opdrachtgever</i>	<i>gemeente Amsterdam</i>
<i>Opdrachtnemer</i>	<i>rve Ruimte en Duurzaamheid, team Zuid/West</i>
<i>Datum</i>	<i>5 april 2017</i>
<i>Planstatus</i>	<i>vastgesteld</i>
<i>IMRO_idn</i>	<i>NL.IMRO.0363.K1303BPSTD-VG01</i>

Noord/Zuidlijn De Pijp

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	16
Artikel 3	Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonstraten)	16
Artikel 4	Gemengd - 2 (doorgaande straten)	19
Artikel 5	Gemengd - 3 (winkelstraten)	23
Artikel 6	Verkeer	26
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	28
Artikel 8	Water	30
Artikel 9	Wonen	31
Artikel 10	Waarde - Archeologie	33
Artikel 11	Waarde - Architectonische eenheid	35
Artikel 12	Waarde - Cultuurhistorie 1	36
Artikel 13	Waarde - Cultuurhistorie 2	38
Artikel 14	Waarde - Cultuurhistorie 3	40
Hoofdstuk 3	Algemene regels	42
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	42
Artikel 16	Algemene bouwregels	43
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	44
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	48
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	49
Artikel 21	Algemene procedureregels	51
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	52
Artikel 22	Overgangsrecht	52
Artikel 23	Slotregel	53

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1303BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en 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 aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.7 archeologische onderzoek

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de vigerende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.8 archeologisch rapport

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.9 archeologische waarden

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

1.10 architectonische eenheid

Eén of meerdere aaneengesloten panden in de vorm van bebouwingscomplexen of bebouwingsarrangementen, die in dezelfde stijl zijn ontworpen en gebouwd. Niet aaneengesloten panden zijn tevens onderdeel van de architectonische eenheid voor zover deze met elkaar verbonden zijn met de figuur relatie.

1.11 automatenhal

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.14 bed & breakfast

Een gelegenheid, die met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner in een woning wordt uitgeoefend en die voorziet in het verstrekken van nachtverblijf voor maximaal 4 personen voor korte tijd, waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten ondergeschikt is.

1.15 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen, met dien verstande dat alleen bedrijven conform artikel 17.3 Toegelaten bedrijven zijn toegestaan.

1.16 belwinkel

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen.

1.17 bestaand

Legale bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

1.18 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 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.

1.21 bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

1.22 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain en kap.

1.23 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.26 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.

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

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

1.29 consumentverzorgende dienstverlening

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.30 daklaag

Een bouwwerk op het platte dak, dat dient ter vergroting van het bestaande oppervlak al dan niet in combinatie met toegang tot een dakterras.

1.31 dakopbouw

Een bouwwerk op het platte dak, niet zijnde een verblijfsruimte, dat uitsluitend dient als toegang tot een dakterras.

1.32 dakuitbouw

Een bouwwerk in het schuine dak, niet zijnde een dakkapel, dat dient ter vergroting van het bestaande oppervlak al dan niet in combinatie met toegang tot een dakterras.

1.33 dakvoet

Het snijpunt van het kapdakvlak en het (platte) achterdakvlak.

1.34 detailhandel

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

1.35 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

- a. consumentverzorgende dienstverlening;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. maatschappelijke dienstverlening.

1.36 dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.37 gebouw

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

1.38 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijk kantoor of gelegenheid waarvan het hoofbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren.

1.39 geluidsgevoelige objecten

Gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder.

1.40 geluidsluwe zijde

Gevel(deel) met een geluidsbelasting lager of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

1.41 gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

1.42 hogere grenswaarde

Een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting op de gevel/ aan de rand van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder.

1.43 hoofdgebouw

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

1.44 horeca van categorie 1

Een inrichting die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekt, die ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden, daaronder worden in elk geval begrepen: fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars, automatiek, loketverkoop en shoarmazaken.

1.45 horeca van categorie 2

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren, daaronder worden begrepen: dancing/discotheek, zaalverhuurbedrijven en een sociëteit, (dance)club.

1.46 horeca van categorie 3

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholische dranken, of anderzijds de uitstraling heeft van een café, daaronder worden in elk geval begrepen: café, bar, cocktailclub. Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak.

1.47 horeca van categorie 4

Een inrichting die:

A. geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaar, die uitsluitend ter plaatse aan tafel

genuttigd worden, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie, en in zoverre deze inrichting niet valt onder horeca van categorie 1 en horeca van categorie 3, daaronder worden in elk geval begrepen: restaurant en eetcafé (categorie 4A). Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak;

- B. gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren (niet vallende onder horeca van categorie 1), sandwiches en ijswaren, daaronder worden in elk geval begrepen: lunchroom, koffie-/theehuizen, juicebars en ijssalons (categorie 4B). Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak.

1.48 hotel

Een horeca-inrichting die in hoofdzaak nachtverblijf verstrekt en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken ondergeschikt is, één en ander met inbegrip van vergader- en congresfaciliteiten.

1.49 huisgebonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder wordt wel begrepen de uitoefening van een bed & breakfast, maar niet de uitoefening van detailhandel of horeca.

1.50 huisgebonden beroep

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend. Hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel of horeca.

1.51 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen aan het kantoor ondergeschikte congres- en vergaderaccommodatie.

1.52 kap

Een bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak.

1.53 kapprofiel

Doorsnede van de kap van een gebouw, waarbij verschillen in hoogte, hellingshoek en architectonische vormgeving worden weergegeven.

1.54 kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het peil is gelegen.

1.55 kunstwerk

Bouwwerk ten behoeve van de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, duikers, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, niet zijnde steigers.

1.56 maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.57 maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van diensten en voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, (sociaal-)cultureel, welzijn, woonzorg (waarbinnen woonzorgcentrum), kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen.

1.58 massagesalon

Een vorm van consumentverzorgende dienstverlening waarbij onder andere spieren manueel dan wel mechanisch worden gedrukt, geknepen en/of gewreven.

1.59 minisupermarkt

Een zelfbedieningszaak in hoofdzaak gericht op de verkoop van een beperkt, niet-gespecialiseerd en op toeristen en passanten gericht aanbod van levensmiddelen met uitzondering van detailhandel met een gespecialiseerd assortiment zoals een delicatessenwinkel, een kleine natuur- of ecologische supermarkt, een toko en dergelijke.

1.60 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de elektronische communicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, voorzieningen voor warmte-/koude-opslag, telefooncellen en zendmasten.

1.61 omgevingsvergunning

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

1.62 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

1.63 ondersteunende detailhandel

Niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een vestiging en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de vestiging en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de vestiging.

1.64 ondersteunende horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca van categorie 3 of horeca van categorie 4, die wordt of is gerealiseerd binnen een vestiging en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de vestiging en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de vestiging.

1.65 pand

Een hoofdgebouw dat door zijn uiterlijke kenmerken (afscheidings belendende panden, gevelindeling e.d.) stedenbouwkundig vanaf de straatzijde als een afzonderlijke eenheid is te onderscheiden.

1.66 peil

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen niet meegeteld worden.

1.67 relatie

Een figuur(lijn) tussen (delen van) bouwblokken die aangeeft dat beide (delen van) bouwblokken behoren tot dezelfde architectonische eenheid.

1.68 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
- b. erotisch getinte vermaakfunctie: een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.69 short-stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden, dan wel aan maximaal 4 personen voor een aaneensluitende periode van tenminste één (1) week en maximaal zes (6) maanden. Voor het overige blijft het gebruik gelijk als bedoeld bij de bestemming 'Wonen'.

1.70 sloop / nieuwbouw

Het geheel of nagenoeg geheel slopen en opnieuw oprichten van een hoofdgebouw.

1.71 smartshop

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van psychotrope stoffen.

1.72 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.

1.73 souvenirwinkel

Een detailhandelsvestiging waarin meer dan 25% van het brutovloeroppervlak wordt gebruikt voor de verkoop van een specifiek op toeristen en passanten gericht aanbod van massaproducten die in het teken staan van nationale-, streek- of stadssymbolen en/of namen, met uitzondering van detailhandel met een gespecialiseerd aanbod zoals een kaaswinkel, een winkel gespecialiseerd in Delftsblauw aardewerk, een bloemenzaak/tuinierswinkel die tulpen(bollen) en klompen verkoopt en dergelijke.

1.74 staanplaats

Een vaste plaats die is ingenomen door of beschikbaar komt voor een houder of een aanvrager van een door het college van burgemeester en wethouders verleende of te verlenen vergunning tot het innemen van een plaats op of aan de openbare weg, buiten enig marktterrein, waarop ambulante handel wordt uitgeoefend, niet zijnde venten.

1.75 Staat van bedrijfsactiviteiten

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin alsvormen van gebruik uitsluitend bedrijven zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.76 straatwand

Aan een straat gelegen zijde van een aaneengesloten bouwblok, welke aan weerszijden begrensd wordt door openbare ruimte en/of begrensd wordt door verandering van straatnaam.

1.77 terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

1.78 tramvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer, hieronder worden in ieder geval abri's, tramrails en bovenleidingen gerekend.

1.79 uitbouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.80 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp.

1.81 vestiging

Een (deel van een) gebouw, waar een niet-woonfunctie inclusief nevenruimten wordt uitgeoefend en welke door aard en omvang een zelfstandig karakter heeft.

1.82 vliesgevel

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen als gevolg waarvan aan deze gevel het geluidniveau afneemt tot de voorkeurswaarde wegverkeer- danwel railverkeerslawaaï. De afstand tussen het geluidwerend vlies en de gevel dient ten minste 0,5 meter te zijn. Tussen het geluidwerend vlies en de gevel dient sprake te zijn van buitenlucht. Voor het creëren van deze buitenlucht dienen permanente openingen in het vlies aanwezig te zijn, welke openingen gebaseerd zijn op de spuihoeftte van achtergelegen woning c.q. kamer. Voor de afmetingen van de openingen gelden twee eisen: de openingen dienen zodanig te zijn dat er een spuicapaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van het achterliggende verblijfsgebied ontstaat, uitgaande van een luchtsnelheid van 0,4 m/s, tenzij er bij geen van de andere woonhuisgevels andere spuiopening aanwezig zijn (is), in welk geval de snelheid op 0,1 meter per seconde gesteld moet worden. Aanvullend geldt een tweede eis voor uitsluitend een ruimte achter een vlies, waarbij analoog de afmetingen zodanig moeten zijn dat een spuicapaciteit van 3 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak voor de achterliggende verblijfsruimte ontstaat, waarbij van een snelheid van 0,1 m/s moet worden uitgegaan.

1.83 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied van hetzelfde kadastrale perceel.

1.84 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.85 waterberging

(Tijdelijke) opslag van een overmaat aan (oppervakte)water in het (oppervakte)watersysteem.

1.86 waarderingskaart

Welstandskaat waarbij binnen een ruimtelijk systeem de bebouwing stelselmatig gewaardeerd is volgens een getrapt stelsel. De architectonische kwaliteit van de bebouwing wordt in opklimmende waardering aangegeven met architectuurordes: Basisorde, Orde 3, Orde 2 en Orde 1.

1.87 wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van:

- a. de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen;
- b. de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik;

tenzij in deze regels anders is bepaald.

1.88 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.89 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, ondersteunende horeca en overige nevenruimten zijn inbegrepen.

1.90 zakelijke dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

1.91 zorgwoning

Een zelfstandige woning waar (intensieve) zorgverlening mogelijk is en waar zorg op afroep beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstencentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 begrenzing van de onderscheidene bestemmingen

Voor zover niet in maten op de (analoge) verbeelding vastgelegd, door middel van meting op de (digitale) verbeelding vanaf het hart van de lijn met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

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 inhoud van een bouwwerk

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

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 bruto vloeroppervlakte (bvo) van een vestiging

De oppervlakte van een bouwwerk vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen waar een vestiging zich bevindt, bijzondere bouwlagen daarin begrepen (tenzij in de regels anders bepaald), vermeerderd met het oppervlak van de door de vestiging in gebruik genomen bijbehorende bouwwerken.

2.6 netto vloeroppervlakte van een vestiging

De bruto vloeroppervlakte van een vestiging, verminderd met de oppervlakten van draagconstructies, separatie wanden, gevels, brandwerende wanden, schachten en ruimten lager dan 1,5 meter.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonstraten)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonstraten) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (zorg)woningen en short-stay, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger en ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' tevens in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat bergingen en andere nevenruimten zijn toegestaan in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- b. huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.1;
- c. bed & breakfast, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.1;
- d. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.2;
- e. consumentverzorgende dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.2;
- f. bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.2 en artikel 17.3;
- g. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend binnen bebouwing in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.2;
- h. zakelijke dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'dienstverlening', met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.2;
- i. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 4', met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.2;
- j. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, dienstverlening, en bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.2;
- k. parkeervoorzieningen ten behoeve van de in artikel 3.1 onder a t/m j genoemde gebruik, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' op maaiveld en in de eerste bouwlaag;
- l. ondergronds railtracé, met inbegrip van de daarbij behorende ondergrondse voorzieningen, zoals ondergrondse perrons, voetgangersverbindingen, toegangstrappen en -gangen, toegangsliften en vluchtschachten, nutsvoorzieningen en andere ondergrondse voorzieningen ten dienste van het railverkeer;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. tuinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

3.2.2 Gebouwen

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

3.2.3 *Ontsluiting van hogere bouwlagen*

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dienen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige, al dan niet zelfstandige, ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen te worden gehandhaafd.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte voor gebouwde terrassen, in het achtererfgebied behorende bij de woning in de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, geldt:
 1. maximum bouwhoogte: 0,3 meter ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 2. maximum bouwhoogte hekwerken ten behoeve van het gebouwde terras: 1,1 meter ten opzichte van bovenzijde terras;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Gebouwde terrassen*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder a een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van hogere gebouwde terrassen onder de voorwaarde dat het gebouwde terras niet hoger is dan de hoogte van het maaiveld aan de straatzijde.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Wonen*

Voor de in artikel 3.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. in woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot een maximum van 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m².

3.4.2 *Niet-woonfuncties*

Voor de in artikel 3.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor bedrijf, detailhandel, dienstverlening, en horeca geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging;
- b. voor ondersteunende horeca geldt een maximum netto vloeroppervlak van 30% van het netto vloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 30 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a mogen maximaal twee panden worden samengevoegd..

3.4.3 *Geluidsgevoelige objecten*

Voor zover op grond van artikel 3.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage Bijlagen bij regels [crosslink#s293#False#False#False#True#Bijlagen bij regels](#) een hogere waarde is

vastgesteld.

3.4.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)

- a. Voor aan- en uitbouwen geldt: gebruik ten behoeve van de functie van het hoofdgebouw;
- b. Voor bijgebouwen geldt: ondergeschikt aan en ten dienste van het gebruik van de functie van het hoofdgebouw.

3.4.5 Gronden buiten het bouwvlak

Voor gronden buiten het bouwvlak geldt dat het gebruik ten dienste van het in artikel 3.1. onder b t/m k genoemde gebruik niet is toegestaan.

3.4.6 Afwijking

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.2 zijn de, op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bestaande vestigingen met een groter bruto vloeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 zijn in de vestigingen als bedoeld in 3.4.6 onder a alleen de niet-woonfuncties toegestaan, die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig waren.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Maatschappelijke dienstverlening

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.5 een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor maatschappelijke dienstverlening onder voorwaarden dat:

- a. het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
- b. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- c. aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin.

Artikel 4 Gemengd - 2 (doorgaande straten)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2 (doorgaande straten) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (zorg)woningen en short-stay, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger;
- b. huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.1;
- c. bed & breakfast, met in achtneming van het bepaalde in artikel 4.4.1;
- d. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.2;
- e. consumentverzorgende dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.2;
- f. consumentverzorgende dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder en in de tweede bouwlaag, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2e bouwlaag', met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.2;
- g. consumentverzorgende dienstverlening, in alle bouwlagen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - alle bouwlagen', met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.2;
- h. bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.2 en artikel 17.3;
- i. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend binnen bebouwing in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.2 en op onbebouwd blijvende gronden uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening';
- j. zakelijke dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.2;
- k. kantoor, uitsluitend in de tweede bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - tweede bouwlaag', met inachtneming van het bepaalde in 4.4.2;
- l. horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 3', met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.2;
- m. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4', met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.2;
- n. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, dienstverlening, kantoor en bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.2;
- o. hotel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel';
- p. ondergronds railtracé, met inbegrip van de daarbij behorende ondergrondse voorzieningen, zoals ondergrondse perrons, voetgangersverbindingen, toegangstrappen en -gangen, toegangsliften en vluchtschachten, nutsvoorzieningen en andere ondergrondse voorzieningen ten dienste van het railverkeer;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. tuinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

4.2.2 *Gebouwen*

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

4.2.3 *Ontsluiting van hogere bouwlagen*

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dienen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige, al dan niet zelfstandige, ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen te worden gehandhaafd.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte voor gebouwde terrassen, in het achtererfgebied behorende bij de woning in de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, geldt:
 - 1. maximum bouwhoogte: 0,3 meter ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 - 2. maximum bouwhoogte hekwerken ten behoeve van het gebouwde terras: 1,1 meter ten opzichte van bovenzijde terras;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

4.2.5 *Geluidsluwe zijde*

Het bouwen van een woning waarbij de geluidbelasting op één of meerdere gevels hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één stille zijde.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Gebouwde terrassen*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder a een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van hogere gebouwde terrassen onder de voorwaarde dat het gebouwde terras niet hoger is dan de hoogte van het maaiveld aan de straatzijde.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Wonen*

Voor de in 4.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. in woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot een maximum van 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m².

4.4.2 *Niet-woonfuncties*

Voor de in 4.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor detailhandel, bedrijf, kantoor, dienstverlening en horeca geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging;
- b. voor ondersteunende horeca geldt een maximum netto vloeroppervlak van 30% van het netto

- Voeroppervlak van de vestiging met een maximum van 30 m²;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' is maatschappelijke dienstverlening niet toegestaan;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder a mogen maximaal twee panden worden samengevoegd.

4.4.3 *Geluidsgevoelige objecten*

Voor zover op grond van artikel 4.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage1 Adressen hogere waarden Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, of;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of als een vliesgevel wordt gerealiseerd en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

4.4.4 *Aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)*

- a. Voor aan- en uitbouwen geldt: gebruik ten behoeve van de functie van het hoofdgebouw;
- b. Voor bijgebouwen geldt: ondergeschikt aan en ten dienste van het gebruik van de functie van het hoofdgebouw.

4.4.5 *Gronden buiten het bouwvlak*

Voor gronden buiten het bouwvlak geldt dat het gebruik ten dienste van het in artikel 4.1. onder b t/m m genoemde gebruik niet is toegestaan.

4.4.6 *Afwijking*

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.2 zijn de, op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bestaande vestigingen met een groter bruto vloeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 zijn in de vestigingen als bedoeld in 4.4.6 onder a alleen de niet-woonfuncties toegestaan, die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig waren.

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.5.1 *Maatschappelijke dienstverlening*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.5 een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor maatschappelijke dienstverlening onder voorwaarden dat:

- a. het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
- b. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- c. aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin.

4.5.2 Maatschappelijke dienstverlening

Het college van burgemeester en wethouders is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om in afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.2 vestiging van maatschappelijke dienstverlening mogelijk te maken door de functieaanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' te schrappen, onder voorwaarde dat advies is verkregen van de GGD.

4.5.3 Geluidsgevoelige objecten

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.3 onder c een omgevingsvergunning te verlenen zonder dat het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of een vliesgevel, indien is aangetoond dat de daarvoor geldende hogere grenswaarde niet wordt overschreden.

Artikel 5 Gemengd - 3 (winkelstraten)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3 (winkelstraten) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (zorg)woningen en short-stay, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger;
- b. huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, met in achtneming van het bepaalde in 5.4.1;
- c. bed & breakfast, met in achtneming van het bepaalde in 5.4.1;
- d. bedrijf zoals bedoeld in 17.3 van deze regels, in alle bouwlagen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - alle bouwlagen', met inachtneming van het bepaalde in 5.4.2;
- e. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in 5.4.2;
- f. dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening', met inachtneming van het bepaalde in 5.4.2;
- g. kantoor, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor', met inachtneming van het bepaalde in 5.4.2;
- h. horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1', met inachtneming van het bepaalde in 5.4.2;
- i. horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1' en 'horeca van categorie 3', met inachtneming van het bepaalde in 5.4.2;
- j. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4', met inachtneming van het bepaalde in 5.4.2;
- k. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, kantoor, bedrijf en dienstverlening met inachtneming van het bepaalde in 5.4.2;
- l. ondergronds railtracé, met inbegrip van de daarbij behorende ondergrondse voorzieningen, zoals ondergrondse perrons, voetgangersverbindingen, toegangstrappen en -gangen, toegangsliften en vluchtschachten, nutsvoorzieningen en andere ondergrondse voorzieningen ten dienste van het railverkeer;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. tuinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

5.2.2 Gebouwen

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

5.2.3 Ontsluiting hogere bouwlagen

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dienen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige, al dan niet zelfstandige, ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen te worden gehandhaafd.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte voor gebouwde terrassen, in het achtererfgebied behorende bij de woning in de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, geldt:
 1. maximum bouwhoogte: 0,3 meter ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 2. maximum bouwhoogte hekwerken ten behoeve van het gebouwde terras: 1,1 meter ten opzichte van bovenzijde terras;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

5.2.5 *Geluidsluwe zijde*

Het bouwen van een woning waarbij de geluidbelasting op één of meerdere gevels hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één stille zijde.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Gebouwde terrassen*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.4 onder a een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van hogere gebouwde terrassen onder de voorwaarde dat het gebouwde terras niet hoger is dan de hoogte van het maaiveld aan de straatzijde.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Wonen*

Voor de in 5.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. in woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m².

5.4.2 *Niet-woonfuncties*

Voor de in 5.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor detailhandel, dienstverlening, kantoor, horeca geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging;
- b. voor ondersteunende horeca geldt een maximum netto vloeroppervlak van 30% van het netto vloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 30 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a mogen maximaal twee panden worden samengevoegd.

5.4.3 *Geluidsgevoelige objecten*

Voor zover op grond van artikel 5.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere waarden Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, of;

- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of een viesgevel wordt gerealiseerd en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

5.4.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)

- a. Voor aan- en uitbouwen geldt: gebruik ten behoeve van de functie van het hoofdgebouw;
- b. Voor bijgebouwen geldt: ondergeschikt aan en ten dienste van het gebruik van de functie van het hoofdgebouw.

5.4.5 Gronden buiten het bouwvlak

Voor gronden buiten het bouwvlak geldt dat het gebruik ten dienste van het in artikel 5.1. onder b t/m m genoemde gebruik niet is toegestaan.

5.4.6 Afwijking

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.2 zijn de, op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bestaande vestigingen met een groter bruto vloeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 zijn in de vestigingen als bedoeld in 5.4.6 onder a alleen de niet-woonfuncties toegestaan, die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig waren.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Geluidsgevoelige objecten

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.3 onder c een omgevingsvergunning te verlenen zonder dat het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of een viesgevel, indien is aangetoond dat de daarvoor geldende hogere grenswaarde niet wordt overschreden.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden met een verkeersfunctie;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ondergronds railtracé, met inbegrip van de daarbij behorende ondergrondse voorzieningen, zoals ondergrondse perrons, voetgangersverbindingen, toegangstrappen en -gangen, toegangsliften en vluchtschachten, nutsvoorzieningen en andere ondergrondse voorzieningen ten dienste van het railverkeer;
- d. tramvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de Ferdinand Bolstraat;
- e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. terrassen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terras';
- i. staanplaatsen ten behoeve van detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.3;
- j. pleinen;
- k. kunstwerken;
- l. waterlopen en waterpartijen;
- m. oeververbindingen (bruggen);
- n. werken voor de beeldende kunst;
- o. straatmeubilair;
- p. openbare toiletvoorzieningen;
- q. laad- en losvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, met uitzondering van openbare toiletvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
- b. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van:
 1. nutsvoorzieningen;
 2. openbare toiletvoorzieningen.
- c. voor nutsvoorzieningen geldt:
 1. maximum bouwhoogte: 3 meter;
 2. maximum oppervlak van een gebouw: 15 m².
- d. voor openbare toiletvoorzieningen geldt:
 1. maximum bouwhoogte: 3 meter;
 2. maximum oppervlak van een gebouw: 6 m².

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte van lichtmasten, zendmasten, sirenemasten, bewegwijzering, verkeersregulering en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 11 meter;
- b. maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 5 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Functies

Voor de in 6.1 genoemde staanplaatsen ten behoeve van detailhandel geldt:

- a. staanplaatsen zijn uitsluitend toegestaan op de volgende locaties:
 - 1. Cornelis Troostplein, ter hoogte van huisnummer 4;
 - 2. Ferdinand Bolstraat, ter hoogte van huisnummer 151-153;
- b. maatvoering:
 - 1. maximum oppervlak per staanplaats: 10 m²;
 - 2. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- c. maximum aantal staanplaatsen: 2.

6.3.2 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in 6.3.1 sub b zijn de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan vergunde staanplaatsen met een groter bruto vloeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het college van burgemeester en wethouders bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 6.3.1 een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- a. staanplaatsen met een maximum afmeting van 20 m² op voorwaarde dat het straatbeeld op de betreffende locatie niet onevenredig wordt aangetast;
- b. staanplaatsen op andere locaties dan genoemd onder 6.3.1 sub a, op voorwaarde dat:
 - 1. de staanplaats op de betreffende locatie het functioneren van de omliggende winkels versterkt;
 - 2. het straatbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
 - 3. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
 - 4. het totaal aantal staanplaatsen binnen de bestemming niet toeneemt.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. pleinen;
- b. wegen, straten en voet- en fietspaden met een verkeersfunctie;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ondergronds railtracé, met inbegrip van de daarbij behorende ondergrondse voorzieningen, zoals ondergrondse perrons, voetgangersverbindingen, toegangstrappen en -gangen, toegangsliften en vluchtschachten, nutsvoorzieningen en andere ondergrondse voorzieningen ten dienste van het railverkeer;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. staanplaatsen ten behoeve van detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.3;
- h. straatmeubilair;
- i. nutsvoorziening;
- j. kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. oeververbindingen (bruggen);
- m. pleinen;
- n. werken voor de beeldende kunst;
- o. terrassen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terras';
- p. openbare toiletvoorzieningen;
- q. laad- en losvoorzieningen;
- r. tuinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, met uitzondering van openbare toiletvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
- b. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van:
 1. nutsvoorzieningen;
 2. openbare toiletvoorzieningen.
- c. voor nutsvoorzieningen geldt:
 1. maximum bouwhoogte: 3 meter;
 2. maximum oppervlak van een gebouw: 15 m².
- d. voor openbare toiletvoorzieningen geldt:
 1. maximum bouwhoogte: 3 meter;
 2. maximum oppervlak van een gebouw: 6 m².

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte van lichtmasten, zendmasten, sirenemasten, bewegwijzering, verkeersregulering en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 11 meter;
- b. maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 5 meter.

7.3 **Specifieke gebruiksregels**

7.3.1 *Functies*

Voor de in 7.1 genoemde staanplaatsen ten behoeve van detailhandel geldt:

- a. staanplaatsen zijn uitsluitend toegestaan op de volgende locaties:
 1. Ferdinand Bolstraat, ter hoogte van huisnummer 76;
- b. maatvoering:
 1. maximum oppervlak per staanplaats: 10 m²;
 2. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- c. maximum aantal staanplaatsen: 1.

7.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het college van burgemeester en wethouders bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 7.3.1 een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- a. staanplaatsen met een maximum afmeting van 20 m² op voorwaarde dat het straatbeeld op de betreffende locatie niet onevenredig wordt aangetast;
- b. staanplaatsen op andere locaties dan genoemd onder 7.3.1 sub a, op voorwaarde dat:
 1. de staanplaats op de betreffende locatie het functioneren van de omliggende winkels versterkt;
 2. het straatbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
 3. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
 4. het totaal aantal staanplaatsen binnen de bestemming niet toeneemt.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, waterwegen en waterpartijen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. ondergronds railtracé, met inbegrip van de daarbij behorende ondergrondse voorzieningen, zoals ondergrondse perrons, voetgangersverbindingen, toegangstrappen en -gangen, toegangsliften en vluchtschachten, nutsvoorzieningen en andere ondergrondse voorzieningen ten dienste van het railverkeer;
- d. werken voor de beeldende kunst;
- e. waterstaatkundige werken;
- f. oeververbindingen (bruggen);
- g. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Het is niet toegestaan om op de in het eerste lid genoemde gronden gebouwen op te richten;
- b. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op en onder de in 8.1 genoemde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (zorg)woningen en short-stay;
- b. huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in 9.4.1;
- c. bed & breakfast, met inachtneming van het bepaalde in 9.4.1;
- d. tuinen;
- e. ondergronds railtracé, met inbegrip van de daarbij behorende ondergrondse voorzieningen, zoals ondergrondse perrons, voetgangersverbindingen, toegangstrappen en -gangen, toegangsliften en vluchtschachten, nutsvoorzieningen en andere ondergrondse voorzieningen ten dienste van het railverkeer;
- f. nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte voor gebouwde terrassen, in het achtererfgebied behorende bij de woning in de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, geldt:
 1. maximum bouwhoogte: 0,3 meter ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 2. maximum bouwhoogte hekwerken ten behoeve van het gebouwde terras: 1,1 meter ten op zichte van bovenzijde terras;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Gebouwde terrassen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.3 onder a een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van hogere gebouwde terrassen onder de voorwaarde dat het gebouwde terras niet hoger is dan de hoogte van het maaiveld aan de straatzijde.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Wonen

Voor de in 9.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. in woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot een maximum van 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m².

9.4.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)

- a. Voor aan- en uitbouwen geldt: gebruik ten behoeve van de functie van het hoofdgebouw;
- b. Voor bijgebouwen geldt: ondergeschikt aan en ten dienste van het gebruik van de functie van het hoofdgebouw.

9.4.3 Gronden buiten het bouwvlak

Voor gronden buiten het bouwvlak geldt dat het gebruik ten dienste van het in artikel 9.1. onder b en c genoemde gebruik niet is toegestaan.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;
- b. De bestemming 'Waarde-archeologie' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in artikel 10.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. 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 het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 10.2 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² of op een gebied met een groter oppervlak dan 500 m² maar een diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde danwel verleende vergunning;
- d. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

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

10.4.1 Vergunningplicht

Op en onder de in artikel 10.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 2 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanleggen, geheel of gedeeltelijk dempen en/of verbreden van wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in nieuwe, nog niet bestaande tracés;

- f. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- g. het planten van bomen die dieper wortelen dan 2 meter.

10.4.2 Nadere eisen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder artikel 10.4.1 dient een archeologisch rapport te overleggen;
- b. De in artikel 10.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 22.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden;
- c. De in artikel 10.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in artikel 10.1 niet onevenredig schaden.

10.4.3 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in 10.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. indien de werken en werkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² of op een gebied met een groter oppervlak dan 500 m² maar een diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. die het normale onderhoud betreffen;
- c. die het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés betreffen;
- d. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door een of meerdere vlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken geheel of gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 11 Waarde - Architectonische eenheid

11.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Architectonische eenheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de als architectonische eenheid ontworpen bebouwing;
- b. De bestemming 'Waarde - Architectonische eenheid' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met dien verstande dat bebouwing, met uitzondering van interne verbouwingen, slechts is toegestaan indien deze in samenhang wordt ontworpen binnen een op de verbeelding aangegeven architectonische eenheid.

11.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Architectonische eenheid' toe te kennen, indien ter plaatse op basis van nader onderzoek architectonische eenheden worden aangewezen of bij een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - architectonische eenheid' te verwijderen indien ter plaatse op basis van nader onderzoek geen sprake meer is van architectonische eenheden.

Artikel 12 Waarde - Cultuurhistorie 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing;
- b. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

12.2 Bouwregels

Op en onder de in 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kapprofiel, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en zoals die is gebouwd dan wel mag worden gerealiseerd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning dient gehandhaafd te worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergeschikte overschrijdingen van het kapprofiel ten behoeve van ornamenten, dakkapellen en daklijsten toegestaan, op voorwaarde dat deze in samenhang worden ontworpen en gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven Waarde - architectonische eenheid, voor zover de ornamenten, dakkapellen en daklijsten zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

12.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

12.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk één of meer gebouwen of delen van gebouwen te slopen.

12.3.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in 12.3.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die van ondergeschikte betekenis zijn, indien door het college van burgemeester en wethouders is geconstateerd, dat daarvoor geen omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is vereist;
- c. waarvan aangetoond is dat deze geen aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden tot gevolg zal hebben;
- d. die uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende dan wel aangevraagde vergunning;
- e. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

12.3.3 Weigeringsgronden

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt geweigerd, indien er geen omgevingsvergunning is verleend voor de ter plaatse geprojecteerde geheel of gedeeltelijke nieuwbouw.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie 1' te wijzigen:

- a. door een of meerdere vlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien het betreffende pand of de betreffende panden niet langer zijn aangewezen als welstandsorde 1;
- b. door een of meerdere vlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' geheel of gedeeltelijk te vervangen door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' of 'Waarde - Cultuurhistorie 3', indien het betreffende pand of de betreffende panden wordt/worden aangewezen als welstandsorde 2 respectievelijk welstandsorde 3 of welstandsorde basis;
- c. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken geheel of gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' toe te kennen, indien het betreffende pand of de betreffende panden wordt/worden aangewezen als welstandsorde 1.

Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorie 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing;
- b. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

13.2 Bouwregels

Op en onder de in 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kapprofiel, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en zoals die is gebouwd, dan wel mag worden gerealiseerd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning dient gehandhaafd te worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergeschikte overschrijdingen van het kapprofiel ten behoeve van ornamenten, dakkapellen en daklijsten toegestaan, op voorwaarde dat deze in samenhang worden ontworpen en gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven Waarde - architectonische eenheid, voor zover de ornamenten, dakkapellen en daklijsten zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

13.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

13.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk één of meer gebouwen of delen van gebouwen te slopen.

13.3.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in 13.3.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die van ondergeschikte betekenis zijn, indien door het college van burgemeester en wethouders is geconstateerd, dat daarvoor geen omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is vereist;
- c. waarvan aangetoond is dat deze geen aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden tot gevolg zal hebben;
- d. die uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende dan wel aangevraagde vergunning;
- e. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

13.3.3 Weigeringsgronden

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt geweigerd, indien er geen omgevingsvergunning is verleend voor de ter plaatse geprojecteerde geheel of gedeeltelijke nieuwbouw.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie 2' te wijzigen:

- a. door een of meerdere vlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien het betreffende pand of de betreffende panden niet langer is/zijn aangewezen als welstandsorde 2;
- b. door een of meerdere vlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' geheel of gedeeltelijk te vervangen door de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie 1' of 'Waarde - Cultuurhistorie 3', indien het betreffende pand of de betreffende panden wordt/worden aangewezen als welstandsorde 1 respectievelijk welstandsorde 3 of welstandsorde basis;
- c. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken geheel of gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' toe te kennen, indien het betreffende pand of de betreffende panden wordt/worden aangewezen als welstandsorde 2.

Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing;
- b. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 3' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

14.2 Bouwregels

Op en onder de in 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kapprofiel, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en zoals die is gebouwd dan wel mag worden gerealiseerd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning dient gehandhaafd te worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergeschikte overschrijdingen van het kapprofiel ten behoeve van ornamenten, dakkapellen en daklijsten toegestaan, op voorwaarde dat deze in samenhang worden ontworpen en gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven Waarde - architectonische eenheid, voor zover de ornamenten, dakkapellen en daklijsten zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

14.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk één of meer gebouwen of delen van gebouwen te slopen.

14.3.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in 14.3.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die van ondergeschikte betekenis zijn, indien door het college van burgemeester en wethouders is geconstateerd, dat daarvoor geen omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is vereist;
- c. waarvan aangetoond is dat deze geen aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden tot gevolg zal hebben;
- d. die uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende danwel aangevraagde vergunning;
- e. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

14.3.3 Weigeringsgronden

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt geweigerd, indien er geen omgevingsvergunning is verleend voor de ter plaatse geprojecteerde geheel of gedeeltelijke nieuwbouw.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 3' te wijzigen:

- a. door een of meerdere vlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien het betreffende pand of de betreffende panden niet langer zijn aangewezen als welstandsorde 3 of welstandsorde basis;
- b. door een of meerdere vlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 3' geheel of gedeeltelijk te vervangen door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' of 'Waarde - Cultuurhistorie 2', indien het betreffende pand of de betreffende panden wordt/worden aangewezen als welstandsorde 1 respectievelijk welstandsorde 2;
- c. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken geheel of gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 3' toe te kennen, indien het betreffende pand of de betreffende panden wordt/worden aangewezen als welstandsorde 3 of welstandsorde basis.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

16.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, koekoeken, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,3 meter bedraagt;
- b. In geval het gebouw is voorzien van de aanduiding 'relatie' geldt dat ondergeschikte bouwdelen als bedoeld onder a slechts zijn toegestaan indien deze in samenhang worden ontworpen en gerealiseerd binnen de aangegeven architectonische eenheid, zoals op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'relatie'.

16.2 Bestaande bebouwing

- a. Bestaande bebouwing, die in overeenstemming met een verleende vergunning is gebouwd en afwijkt van dit bestemmingsplan, is toegestaan.
- b. Het geheel of gedeeltelijk vervangen of vernieuwen van de onder a bedoelde bebouwing is toegestaan, mits de afwijking van dit bestemmingsplan naar aard en omvang niet wordt vergroot, tenzij daar met toepassing van enige in dit bestemmingsplan geregelde afwijkingsbevoegdheid een omgevingsvergunning voor wordt verleend.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 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 doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

17.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 17.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing:

- a. als bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. als automatenhal, belwinkel, geldwisselkantoor, seksinrichting, smartshop en massagesalon;
- c. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. als stortplaats voor puin, schroot, afbraak- en bouwmaterialen of andere afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op het tijdelijk storten van geringe hoeveelheden afvalstoffen;
- e. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
- f. als ligplaats voor woonboten, bedrijfsvaartuigen, passagiersvaartuigen en stationerende vaartuigen en objecten;
- g. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- h. ten dienste van inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

17.3 Toegelaten bedrijven

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

- a. Voor zover op grond van deze regels bedrijven zijn toegestaan, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie A van de in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij deze regels opgenomen;
- b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd in afwijking van het bepaalde in a een omgevingsvergunning te verlenen met dien verstande dat 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.

17.4 Doelmatigheidsbepaling

Het college van burgemeester en wethouders verleent een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in artikel 17.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

17.5 Bestaand gebruik

- a. Bestaand gebruik, dat in overeenstemming met een verleende vergunning wordt gebruikt en afwijkt van dit bestemmingsplan, is toegestaan;
- b. Nadat het gebruik als bedoeld onder a is beëindigd of gedurende minimaal 12 maanden is gestaakt, geldt dat uitsluitend het gebruik conform de aldaar geldende bestemming is toegestaan.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

- a. Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:
1. het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximaal vloeroppervlak van 25 m²;
 2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunstobjecten, fontein, plastieken, vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen en andere waterbouwkundige constructies en ondergrondse vuilstortcontainers;
 3. 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, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 4. het overschrijden van de bouwvlak- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2,5 meter voor erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuis en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
 5. het overschrijden van de in de regels toegestane maximum goot- en bouwhoogten met maximaal 1,5 meter;
 6. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder 4 en 5, met ten hoogste 3 meter ten behoeve van centrale verwarmingsinstallaties, liftschachten en trappenhuis, met ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, zonneboilers, zonnepanelen, antennemasten voor mobiele telefonie en met ten hoogste 5 meter ashoogte ten behoeve van windmolens;
 7. het bouwen van kelders en souterrains en het vergroten van bestaande kelders en souterrains onder voorwaarden dat:
 - het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
 - de technische haalbaarheid is aangetoond;
 - de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;
 - de bovenzijde van het dak van de kelder, voor zover niet gelegen onder bestaande legale bebouwingmogelijkheden in het achtererfgebied, ten minste 0,80 meter is gelegen onder de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van de (binnen)tuin en op dit deel van het dak van de kelder een grondpakket wordt gerealiseerd van minimaal 0,80 meter;
 - aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin.
 8. het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van parkeren op andere plekken dan ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' mits:
 - de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
 - aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin;
 - het parkeren niet zal plaatsvinden in het achtererfgebied;
 9. het gebruik van gebouwen ten behoeve van minisupermarkt op andere plekken dan ter plaatse van de functieaanduiding 'minisupermarkt' mits de functiemenging en het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig worden aangetast:
 - maximum aantal vestigingen: 2;
 - maximum aantal vestigingen per straatwand: 1.
 10. het gebruik van gebouwen ten behoeve van souvenirwinkel op andere plekken dan ter plaatse van de functieaanduiding 'souvenirwinkel' mits de functiemenging en het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig worden aangetast;

- maximum aantal vestigingen: 2;
 - maximum aantal vestigingen per straatwand: 1.
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan worden verleend, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om overeenkomstig artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat:

- a. bestemmingsgrenzen worden overschreden, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. bestemmingsgrenzen worden overschreden voor zover dit van belang is voor het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate ten behoeve van de verkeersveiligheid en/of -intensiteit. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels wordt gewijzigd, ten behoeve van het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van bedrijven, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten ten aanzien van de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven;
- d. de regels in de voorafgaande artikelen worden aangepast, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 Overige zone - ondergronds railtracé

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - ondergronds railtracé' zijn de gronden mede bestemd voor ondergronds railtracé, met inbegrip van de daarbij behorende ondergrondse voorzieningen, zoals ondergrondse perrons, voetgangersverbindingen, toegangstrappen en -gangen, toegangsliften en vluchtschachten, nutsvoorzieningen en andere ondergrondse voorzieningen ten dienste van het railverkeer.

20.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden op de in 20.1 bedoelde gronden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning en afgraven;
- b. het verrichten van grondroeractiviteiten, waaronder het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spitwerk;
- c. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van funderingswerken;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, waaronder heipalen en damwanden;
- f. het aanbrengen van diep wortelende beplanting;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

20.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 20.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. niet dieper worden uitgevoerd dan 2 meter onder het maaiveld;
- b. het normale onderhoud, beheer of exploitatie ten aanzien van het ondergronds railtracé of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende enkelbestemming(en) betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of mogen worden uitgevoerd op grond van een voor dat tijdstip reeds verleende vergunning.

20.2.3 Procedure

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 20.2.1 beoordeelt het college van burgemeester en wethouders of door de voorgenomen werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden de belangen van het ondergronds railtracé niet onevenredig worden geschaad dan wel welke voorwaarden gesteld dienen te worden om mogelijke schade te voorkomen.

20.2.4 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van het ondergronds railtracé en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Artikel 21 Algemene procedureregels

21.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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.

22.2 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 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;
- c. 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;
- d. 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 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: het bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp van de gemeente Amsterdam.

Aldus vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van

5 april 2017

De voorzitter,

De griffier,

