

Bestemmingsplan Eenhoorn I



Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Gemengd - 1	14
Artikel 4	Gemengd - 2	15
Artikel 5	Gemengd - 3	16
Artikel 6	Groen	17
Artikel 7	Kantoor	18
Artikel 8	Maatschappelijk	19
Artikel 9	Tuin	20
Artikel 10	Verkeer - 1	21
Artikel 11	Verkeer - 2	22
Artikel 12	Water	23
Artikel 13	Wonen - 1	24
Artikel 14	Wonen - 2	25
Artikel 15	Wonen - 3	26
Artikel 16	Wonen - Uit te werken	27
Artikel 17	Waarde - Archeologie 1	29
Artikel 18	Waarde - Archeologie 2	31
Artikel 19	Waarde - Archeologie 3	33
Artikel 20	Waterstaat - Waterkering	35
Hoofdstuk 3	Algemene regels	36
Artikel 21	Anti-dubbeltelregel	36
Artikel 22	Algemene bouwregels	37
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	38
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 25	Algemene wijzigingsregels	40
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	41
Artikel 26	Overgangsrecht	41
Artikel 27	Slotregel	42
Bijlagen		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.M1207BPSTD-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.2 plan:

het bestemmingsplan Eenhoorn I van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Oost.

1.3 aan huis verbonden 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. Hiermee wordt wel een bed & breakfast, maar geen horeca of detailhandel bedoeld.

1.4 aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een beroep of 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, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.8 archeologisch monument

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.9 archeologisch rapport

Rapport, zoals bedoeld in artikel 39, lid 2 Monumentenwet 1988, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur in voldoende mate is vastgesteld.

1.10 archeologische verwachting

Waarden waarvan de aanwezigheid in de bodem aannemelijk is of vermoed wordt.

1.11 archeologische waarde

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Bij het ontbreken van een percentage geldt een bebouwingspercentage van 100%.

1.14 bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport.

1.15 bestaande bebouwing of gebruik

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.20 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.21 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.

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

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

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 brutovloeroppervlakte (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

1.27 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.28 cultuurhistorische waarde

De waarde die kan worden toegekend aan een object, gebouw, terrein of structuur op basis van zijn sociaal-historische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische of historisch-geografische karakteristiek.

1.29 Dagelijks Bestuur

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost.

1.30 detailhandel

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

1.31 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:

1. consumentverzorgende dienstverlening;

2. maatschappelijke dienstverlening;
3. zakelijke dienstverlening.

1.32 dove gevel

De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, zonder te openen delen die direct grenzen aan geluidsgevoelige ruimten en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A)/ 33 Db.

1.33 educatieve voorzieningen

Gebouwde en ongebouwde voorzieningen ten behoeve van de sector onderwijs.

1.34 eerste bouwlaag / plint

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.35 floorspace-index

De verhouding tussen grondoppervlak en brutovloeroppervlak.

1.36 gebouw

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

1.37 geluidbelasting vanwege spoorwegverkeer

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.38 geluidbelasting vanwege wegverkeer

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.39 geluidgevoelige functie

Bewoning of een andere geluidgevoelige functie (of de gebouwen en terreinen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.40 geluidluwe zijde

De zijde van een gebouw waar het geluid de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel een serre of loggia wordt gerealiseerd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.41 geluidwerend vlies

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, en waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.42 groenvoorziening

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

1.43 hogere waarde

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de hoogste toelaatbare waarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.44 hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.45 horeca 1

Een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaken, lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon.

1.46 horeca 2

- a. Een bedrijf of inrichting gericht op de verhuur van zalen aan gezelschappen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken en/of een gelegenheid alleen toegankelijk voor leden, zoals een zalenverhuurbedrijf of sociëteit;
- b. Een bedrijf of inrichting welke de gelegenheid biedt om te dansen in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van (alcoholische) dranken en kleine etenswaren zoals een dancing of discotheek.

1.47 horeca 3

Een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken en gebruik ter plaatse van overwegend alcoholische dranken, zoals een café of bar.

1.48 horeca 4

Een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro.

1.49 horeca 5

Een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension.

1.50 hoogst toelaatbare waarde

De maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.51 kantoor

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

1.52 kantoor met baliefunctie

Een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, reisbureau en dergelijke.

1.53 kelder

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

1.54 koude- en warmteopslag

Een methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem.

1.55 kruipruimte

Een lage ruimte onder de vloer van de begane grond van een gebouw.

1.56 langzaamverkeer

Fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers.

1.57 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.58 maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke en sociaal-culturele voorzieningen.

1.59 monument

Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

1.60 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten. Onder nutsvoorziening worden ook begrepen bouwwerken ten behoeve van koude- en warmteopslag, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor en containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

1.61 ondergrondse parkeervoorziening

Een gebouwde parkeervoorziening gelegen onder peil/maaveld.

1.62 openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.63 overbouwing / onderdoorgang

Een op de verbeelding aangegeven gebied waarbinnen de bestemming een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.64 overheidsvoorzieningen

Gebouwde en ongebouwde voorzieningen ten behoeve van de sectoren welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.65 peil

Onder het peil wordt verstaan voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.

1.66 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Eenhoorn I van stadsdeel Oost van de gemeente Amsterdam.

1.67 scheidslijn bebouwingswaarden

Een op de verbeelding aangegeven lijn welke de scheiding aangeeft tussen bouwlakken waar verschillende maximale bouwhoogten zijn toegestaan.

1.68 short stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

1.69 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.70 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 bereid of verstrekt.

1.71 tuin

Een beplante veelal afgesloten ruimte grenzend aan een hoofdgebouw dat als gebruiks- en/of sierperceel in verschillende vormen voorkomt, zoals siertuinen met gazon, moestuinen met groente- en fruitplanten, bloemenperken en hagen.

1.72 verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van in het bestemmingsplan opgenomen digitale, ruimtelijke informatie.

1.73 voorgevel

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

1.74 watergang

Een werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren, en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede begrepen.

1.75 waterkering

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.76 waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluisen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.77 weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.78 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.79 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

1.80 zakelijke dienstverlening

Het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de 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.

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de brutovloeroppervlakte van een bouwwerk

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.7 de verticale bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.8 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

2.9 de bouwhoogte van een antenne-installatie

Tussen de voet van de antenedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antenedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antenedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenedrager.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay en aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- b. bedrijven;
- c. kantoren;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke dienstverlening

met de daarbij behorende:

- f. gebouwde parkeervoorzieningen;
- g. in - en uitritten;
- h. tuinen en erven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water;
- k. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding / plankaart staat aangegeven;
- b. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag is minimaal 3,5 meter, inclusief constructie.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. de functie wonen is uitsluitend toegestaan vanaf de tweede bouwlaag;
- b. de aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (pg) toegestaan.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke dienstverlening, met uitzondering van geluidgevoelige functies;
- c. bedrijven;
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. horeca 3;
- g. horeca 4

met de daarbij behorende:

- h. gebouwde parkeervoorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. tuinen en erven;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water;
- m. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding / plankaart staat aangegeven;
- b. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. de in lid 4.1 sub c t/m g genoemde functies zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag toegestaan;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (pg) toegestaan.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay en aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- b. horeca 3;
- c. horeca 4;
- d. horeca 5;
- e. congres- en vergaderaccommodatie

met de daarbij behorende:

- f. gebouwde parkeervoorzieningen;
- g. in- en uitritten;
- h. tuinen en erven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water;
- k. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding / plankaart staat aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag op het maaiveld geen bebouwing worden opgericht tot een hoogte van 8 meter, met uitzondering van constructiedelen;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. de aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- b. het totale brutovloeroppervlakte van de functie horeca 4 mag maximaal 400 m² bedragen;
- c. het totale brutovloeroppervlakte van de functie congres- en vergaderaccommodatie mag maximaal 4000 m² bedragen.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. voet- en fietspaden

met de daarbij behorende:

- d. in- en uitritten;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. op en onder deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Artikel 7 Kantoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren

met de daarbij behorende:

- b. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- c. in- en uitritten;
- d. tuinen en erven;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding / plankaart staat aangegeven;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden geldt de volgende specifieke gebruiksregel:

- a. ongebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (p) toegestaan.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. overheidsvoorzieningen

met de daarbij behorende:

- b. kantoorruimten;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. watervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding / plankaart staat aangegeven;
- b. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden geldt de volgende specifieke gebruiksregel:

- a. voor de onder lid 8.1 sub a genoemde functie geldt dat geen geluidgevoelige functies zijn toegestaan;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (pg) toegestaan.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. toegangs- en ontsluitingswegen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van warmte/koude opslag.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen zijn toegestaan met in achtneming van de volgende regels:

- a. gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend half verdiept of op maaiveld onder dek worden gerealiseerd;
- b. de verticale bouwdiepte mag maximaal 2,5 meter bedragen met dien verstande dat er geen verslechtering van de grondwatersituatie in de omgeving mag optreden.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. voor de in lid 9.1 onder g genoemde functie geldt dat de brutovoeroppervlakte maximaal 1,20 meter in doorsnee mag bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 9.1 genoemde gronden geldt de volgende specifieke gebruiksregel:

- a. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (pg) toegestaan;
- b. voor de in lid 9.1 sub g genoemde functie geldt dat deze uitsluitend is toegestaan ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (nv).

Artikel 10 Verkeer - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. brug ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (br)

met de daarbij behorende:

- d. gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van warmte/koude opslag;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

10.2.1 Gebouwen

Voor de in lid 10.1 onder d genoemde functie gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend half verdiept of op maaiveld onder dek worden gerealiseerd;
- b. de verticale bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen met dien verstande dat er geen verslechtering van de grondwatersituatie in de omgeving mag optreden.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- b. voor de in lid 6.1 onder h genoemde functie geldt dat de brutovloeroppervlakte maximaal 1,20 meter in doorsnee mag bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 10.1 genoemde gronden geldt de volgende specifieke gebruiksregel:

- a. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (pg) toegestaan;
- b. voor de in lid 10.1 sub h genoemde functie geldt dat deze uitsluitend is toegestaan ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (nv).

Artikel 11 Verkeer - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen met inachtneming van het aantal rijstroken zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. voet- en fietspaden

met de daarbij behorende

- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen, geluid- en luchtschermen en andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. op en onder deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water

met de daarbij behorende

- b. groenvoorzieningen;
- c. duikers en andere waterbouwkundige constructies;
- d. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

12.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. op en onder deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt de volgende specifieke gebruiksregel:

- a. in aanvulling op artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken of laten gebruiken ten dienste van:
 1. ligplaats voor woonboten;
 2. het afgemeerd houden van schepen.

Artikel 13 Wonen - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay en aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- b. bedrijven, kantoren, dienstverlening, detailhandel, horeca 3 en horeca 4 ter plaatse van de aanduidingsvlakken met de aanduiding (sgd-1) en (sgd-2);
- c. luifel ter plaatse van het aanduidingsvlak met de specifieke bouwaanduiding (sba)

met de daarbij behorende:

- d. gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. in- en uitritten;
- f. tuinen en erven;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding / plankaart staat aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag op het maaiveld geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de derde bouwlaag;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 13.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. de aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot maximaal 30% van het grondmoeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- b. de functies als bedoeld in lid 13.1 sub b zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (sgd-1) en uitsluitend in de kelder en ter plaatse van de aanduiding (sgd-2) uitsluitend in de eerste bouwlaag;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (pg) toegestaan.

Artikel 14 Wonen - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay en aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- b. bedrijven, kantoren en dienstverlening ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (gd)

met de daarbij behorende:

- c. gebouwde parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding / plankaart staat aangegeven;
- c. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag is minimaal 3,50 meter inclusief de constructie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag op het maaiveld geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de derde bouwlaag;
- e. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 14.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- b. de functies als bedoeld in lid 14.1 sub b zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag;
- c. voor de functie dienstverlening geldt dat geen geluidgevoelige functies zijn toegestaan;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (pg) toegestaan.

Artikel 15 Wonen - 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay en aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- b. horeca 4;
- c. onderdoorgang ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (ond)

met de daarbij behorende:

- d. gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. in- en uitritten;
- f. tuinen en erven;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

15.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding / plankaart staat aangegeven;
- c. de verticale bouwdiepte mag maximaal 2,5 meter bedragen met dien verstande dat er geen verslechtering van de grondwatersituatie in de omgeving mag optreden;
- d. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter;
- e. woningen mogen uitsluitend worden opgericht indien zij zijn voorzien van een geluidsluwe zijde;
- f. de eerstelijnsbebouwing, voor zover gelegen binnen de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel', dient voor zover gebruikt ten behoeve van geluidgevoelige functies, aan de betreffende zijde te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een vliesgevel;
- g. aangetoond dient te zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 15.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot maximaal 30% van het grondmoeroppervlak van het de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- b. horeca 4 is uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (h) toegestaan en uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (pg) toegestaan.

Artikel 16 Wonen - Uit te werken

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay en aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- b. bedrijven, dienstverlening, detailhandel, horeca 3 en horeca 4 ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (gd);
- c. rijwegen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. groenvoorzieningen

met de daarbij behorende:

- f. gebouwde parkeervoorzieningen;
- g. in- en uitritten;
- h. tuinen en erven;
- i. water;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

16.2 Uitwerkingsregels

Met toepassing van het in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde, werkt het Dagelijks Bestuur de in lid 16.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding / plankaart staat aangegeven;
- c. de verticale bouwdiepte mag maximaal 2,5 meter bedragen met dien verstande dat er geen verslechtering van de grondwatersituatie in de omgeving mag optreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'floorspace-index' geldt voor nieuw op te richten gebouwen een floorspace-index overeenkomstig de aanduiding op de verbeelding / plankaart;
- e. de gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend halfverdiept of op maaiveld onder dek worden gerealiseerd;
- f. de functies als bedoeld in lid 16.1 sub b zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (gd) en uitsluitend in de eerste bouwlaag;
- g. voor de functie detailhandel geldt dat de totale brutovloeroppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan 300 m² per vestiging;
- h. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten zal niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- i. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat in het uitwerkingsgebied ten aanzien van bodemverontreinigingen en bodemkwaliteit een aanvaardbare situatie is gewaarborgd;
- j. het plan zal niet voor 2015 uitgewerkt worden, tenzij met een luchtkwaliteitsrapport wordt aangetoond dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt;
- k. de uitwerking van de bestemming Wonen - Uit te werken kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden.

16.3 Bouwregels

Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.3 en kan worden toegestaan dat, voordat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen, op deze gronden uitsluitend wordt gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede de afmetingen en plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.
- b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 20;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 17 dan wel artikel 18 en 19.

17.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 17.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Aan de vergunning 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 Dagelijks Bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m² of een kleinere diepte dan 2,00 m onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

17.3 Nadere eisen

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd ter bescherming van de in lid 17.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 17.1 aanwezig zijn.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 17.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 2 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;

2. het aanbrengen van drainage;
3. het aanleggen en verbreden van wateren;
4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 1 niet onevenredig schaden.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de 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 die door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een oppervlakte kleiner dan 500 m² of een diepte van minder dan 2,00 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.
- b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 20;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 17 dan wel artikel 18 en 19.

18.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 18.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Aan de vergunning 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 Dagelijks Bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m² of een diepte van minder dan 2,00 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

18.3 Nadere eisen

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd ter bescherming van de in lid 18.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 18.1 aanwezig zijn.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 18.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 2 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;

4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 1 niet onevenredig schaden.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de 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 die voorwaarden door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m² of een diepte van minder dan 2,00 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 3

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.
- b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 20;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 17 dan wel artikel 18 en 19.

19.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 19.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Aan de vergunning 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 Dagelijks Bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op de waterbodem met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m²;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

19.3 Nadere eisen

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd ter bescherming van de in lid 19.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 19.1 aanwezig zijn.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 19.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen met een kleinere oppervlakte dan 10.000 m², waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 5. het verrichten van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 1 niet onevenredig schaden.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de 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 die door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 - 1. die betrekking heeft op de waterbodem met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m²;
 - 2. die het normale onderhoud betreft;
 - 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterstaatkundige werken, waaronder inbegrepen waterkeringen;
- b. dit artikel geldt primair ten aanzien van de andere artikelen van deze regels die op dezelfde gronden van toepassing zijn.
- c. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 20;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 17 dan wel artikel 18 en 19.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

22.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, loggia's, serres, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,6 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan de tweede bouwlaag;
- c. in afwijking van lid 22.1 sub b is ten behoeve van balkons van woningen binnen de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 voor zover gelegen aan de Stephensonstraat en balkons van woningen binnen de bestemmingen Wonen - 2 en Gemengd - 1 voor zover gelegen aan de Eerste Ringdijkstraat een overschrijding toegestaan van maximaal 1,75 meter en van balkons van woningen binnen de bestemming Wonen - 1, voor zover grenzend aan de bestemming Groen, een overschrijding van maximaal 2,0 meter;
- d. hijsinrichtingen, mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
- e. trappenhuizen, liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie, hekwerken en andere technische installaties, waaronder begrepen installatie voor duurzame energie alsmede vergelijkbare, mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevellijn;
- f. kleine windgeneratoren ten behoeve van het opwekken van duurzame energie, mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter en deze worden gebouwd op een afstand van tenminste 5 meter van de gevellijn;
- g. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde oprichting van bouwwerken, aanleg wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 1 meter.

22.2 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de verticale bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2,5 meter onder peil;
- c. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- d. de gebouwen mogen uitsluitend kruipruimteloos worden gebouwd;
- e. de grondwatersituatie in de omgeving van de gebouwen mag niet verslechteren. Indien er verslechtering optreedt dienen maatregelen genomen te worden om het nadelig effect te niet te doen.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

De in dit plan begrepen gronden en bebouwing mogen uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. parkeren mag binnen de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3, Wonen - Uit te werken, Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3 uitsluitend plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen, met inachtneming van de volgende parkeernormen:
 1. voor de functie wonen geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per woning;
 2. voor de functie bedrijven en kantoren geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 250 m² bruto vloeroppervlak;
 3. voor de overige functies geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak.
- b. voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:
 1. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie A;
 2. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en maatschappelijke dienstverlening, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A, B en C;
- c. het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken of in gebruik geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels;
- d. de gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken of in gebruik geven ten dienste voor inrichtingen en bedrijven als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, nr. 143);
- e. onder verboden gebruik wordt in ieder geval begrepen:
 1. automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop, transferwinkel, telefoneerinrichting, belhuis, detailhandel in volumineuze goederen, opslag en verkoop van motorbrandstoffen, opslag en verkoop van vuurwerk en/of gevaarlijke stoffen;
 2. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan;
 3. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, is het Dagelijks Bestuur bevoegd af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen ter voorkoming van windhinder, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. een hogere bouwhoogte dan in de regels toegestane maximale bouwhoogten, met een maximum van ten hoogste 3 meter ten behoeve van trappenhuizen, liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie, hekwerken en andere technische installaties, waaronder begrepen installatie voor duurzame energie, alsmede vergelijkbare bouwwerken;
- c. bouwwerken ten behoeve van het opwekken van duurzame energie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
 2. de brutovloeroppervlakte (bvo) per bouwwerk mag maximaal 15 m² bedragen;
- d. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde oprichting van bouwwerken, aanleg wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 2 meter.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging functies kunnen worden toegevoegd;
- b. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging opgenomen functies kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.
- c. binnen de bestemming Wonen - 3 ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' geluidgevoelige bestemmingen niet worden gebouwd met een dove gevel, mits de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

26.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 27 Slotregel

Dit plan wordt aangehaald als:

Bestemmingsplan Eenhoorn I,

vastgesteld in de raadsvergadering van 5 februari 2013.

De voorzitter, De griffier,