

## Bestemmingsplan Eenhoorn II



## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>14</b>
Artikel 3	Bedrijf	14
Artikel 4	Gemengd	15
Artikel 5	Groen	16
Artikel 6	Maatschappelijk	17
Artikel 7	Tuin	18
Artikel 8	Verkeer - 1	19
Artikel 9	Verkeer - 2	20
Artikel 10	Water	21
Artikel 11	Wonen - 1	22
Artikel 12	Wonen - 2	23
Artikel 13	Waarde - Archeologie 1	25
Artikel 14	Waarde - Archeologie 2	27
Artikel 15	Waterstaat - Waterkering	29
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>30</b>
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 17	Algemene bouwregels	31
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	34
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>35</b>
Artikel 21	Overgangsrecht	35
Artikel 22	Slotregel	36
<b>Bijlagen</b>		
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging</b>	

# Regels

## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.M1208BPSTD-met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

#### **1.2            plan**

Het bestemmingsplan Eenhoorn II van het stadsdeel Oost van de gemeente Amsterdam.

#### **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.

#### **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 blijktens 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 dm<sup>3</sup> per seconde per m<sup>2</sup> 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 maaiveld**

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

**1.57 maatschappelijke dienstverlening**

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

**1.58 monument**

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

### **1.59 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.

### **1.60 ondergrondse parkeervoorziening**

Een gebouwde parkeervoorziening gelegen onder peil/maaiveld.

### **1.61 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.

### **1.62 overbouwing / onderdoorgang**

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

### **1.63 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.

### **1.64 peil**

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

### **1.65 planregels**

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

### **1.66 scheidslijn bebouwingswaarden**

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

### **1.67 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.

### **1.68 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.

### **1.69 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.

### **1.70 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.

### **1.71 verbeelding**

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

### **1.72 voorgevelrooilijn**

Een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt.

### **1.73 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.

### **1.74 waterkering**

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

### **1.75 waterstaatkundige werken**

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

### **1.76 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.

**1.77 wet**

Wet ruimtelijke ordening.

**1.78 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.

**1.79 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 Bedrijf**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het distribueren van post en het daaraan ondergeschikt verlenen van diensten aan het publiek;
- b. bedrijven

met de daarbij behorende

- c. kantoorruimten;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. 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. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag op het maaiveld geen bebouwing worden opgericht tot een hoogte van 4 meter;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

#### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. de functie bedrijven is uitsluitend toegestaan voor zover deze valt in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging" onder categorie A, B of C;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (p) toegestaan;

## **Artikel 4      Gemengd**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay en aan huis verbonden beroepen en bedrijven ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (w);
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. bedrijven;
- d. horeca 3;
- e. horeca 4;
- f. horeca 5

met de daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. 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. de maximale goothoogte: zoals op de verbeelding / plankaart staat aangegeven;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt de volgende specifieke gebruiksregel:

- 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 m<sup>2</sup>.
- b. de functie bedrijven is uitsluitend toegestaan voor zover deze valt in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging" onder categorie A of B.

## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 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.

### **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. 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 6      Maatschappelijk**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve voorzieningen

met de daarbij behorende:

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

### **6.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming 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.

## **Artikel 7      Tuin**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. onbebouwd terras ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (tr)

met de daarbij behorende:

- e. ongebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (p);
- f. toegangs- en ontsluitingswegen;
- g. bijbehorende bouwwerken;
- h. nutsvoorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

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

### **7.3      Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 7.1 sub g genoemde bebouwing geldt dat deze uitsluitend is toegestaan ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (bg).

### **7.4      Wijzigingsbevoegdheid**

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat het aanduidingsvlak met de aanduiding (tr) kan worden aangepast onder voorwaarde dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast.

## **Artikel 8 Verkeer - 1**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. voet- en fietspaden

met de daarbij behorende:

- c. gebouwde parkeervoorzieningen;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water.

### **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:

#### *8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

## **Artikel 9      Verkeer - 2**

### **9.1      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.

### **9.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 9.1 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 10 Water**

### **10.1 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.

### **10.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd 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.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

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

a. in aanvulling op artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het in ieder geval verboden is de gronden te gebruiken of laten gebruiken ten dienste van:

1. ligplaats voor woonboten;

2. het afgemeerd houden van schepen.

## **Artikel 11 Wonen - 1**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay en aan huis verbonden beroepen en bedrijven met de daarbij behorende:
  - b. tuinen en erven;
  - c. bijbehorende bouwwerken;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. water;
  - f. nutsvoorzieningen.

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

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden geldt de volgende gebruiksregel:

- 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 m<sup>2</sup>.

## Artikel 12 Wonen - 2

### 12.1 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, dienstverlening, detailhandel, horeca 3 en horeca 4 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. bijbehorende bouwwerken;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. nutsvoorzieningen.

### 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. de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht voor zover de voorgevelrooilijn van de eerste bouwlaag van de gebouwen hoofdzakelijk in de bestemmingsgrens worden gerealiseerd;
- 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. de verticale bouwdiepte mag maximaal 2,5 meter bedragen met dien verstande dat er geen verslechtering van de grondwatersituatie in de omgeving mag optreden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'floorspace-index' geldt voor nieuw op te richten gebouwen een floorspace-index overeenkomstig de aanduiding op de verbeelding / plankaart;
- f. voor de bovenste bouwlaag, grenzend aan de bestemming Groen geldt een maximum bebouwingspercentage van 40% in de bestemmingsgrens;
- g. woningen mogen uitsluitend worden opgericht indien zij zijn voorzien van een geluidsluwe zijde;
- h. de eerstelijnsbebouwing, aan de James Wattstraat, dient voor zover gebruikt ten behoeve van geluidgevoelige functies, aan de betreffende zijde te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een viesgevel;
- i. galerijen zijn, grenzend aan de bestemming Groen en Verkeer - 1 niet toegestaan;
- j. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:
  1. parkeervoorzieningen mogen uitsluitend half verdiept of op maaiveld onder dek worden gerealiseerd;
  2. de maximale bouwhoogte is 3,50 meter;
  3. parkeervoorzieningen liggen minimaal 6 meter uit de gevel, met uitzondering van de bouwgevel gericht op de Nobelweg;
- k. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 12.2 onder h, met dien verstande dat kan worden afgeweken van de verplichting om een dove gevel of een vliesgevel te realiseren indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of de maximaal toelaatbare geluidswaarde overeenkomstig een in dit verband vastgestelde hogere waarde.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 12.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. de aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de functies als bedoeld in lid 12.1 sub b zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (gd) en uitsluitend in de eerste bouwlaag.



## **Artikel 13 Waarde - Archeologie 1**

### **13.1 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 15
  2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 13 dan wel artikel 14.

### **13.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 13.1 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 13.1 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 m<sup>2</sup> 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.

### **13.3 Nadere eisen**

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd ter bescherming van de in lid 13.1 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 13.1 aanwezig zijn.

### **13.4 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 13.1 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 13.1 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 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 m<sup>2</sup> 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.

### **13.5 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 14 Waarde - Archeologie 2**

### **14.1 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 15;
  2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 13 dan wel artikel 14.

### **14.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 14.1 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 14.1 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 m<sup>2</sup>;
  2. die het normale onderhoud betreft;
  3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **14.3 Nadere eisen**

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd ter bescherming van de in lid 14.1 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 14.1 aanwezig zijn.

### **14.4 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 lid 14.1 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 14.1 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 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 15 Waterstaat - Waterkering**

### **15.1 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 15;
  2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 13 dan wel artikel 14.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 16    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 17 Algemene bouwregels**

### **17.1 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. hijsinrichtingen, mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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.

### **17.2 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 18 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 bestemming Wonen - 2 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
  3. voor de overige functies geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> 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 19    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 gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties en installaties voor duurzame energie, dakopbouwen en dakterrassen, schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevellijn;
- c. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde oprichting en plaatsing van bouwwerken, aanleg van wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering en hoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
- d. 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.

## **Artikel 20    Algemene wijzigingsregels**

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, 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.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 21    Overgangsrecht**

#### **21.1    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.

#### **21.2    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 22 Slotregel**

Dit plan wordt aangehaald als:

Bestemmingsplan Eenhoorn II,

vastgesteld in de raadsvergadering van 5 februari 2013.

De voorzitter, De griffier,