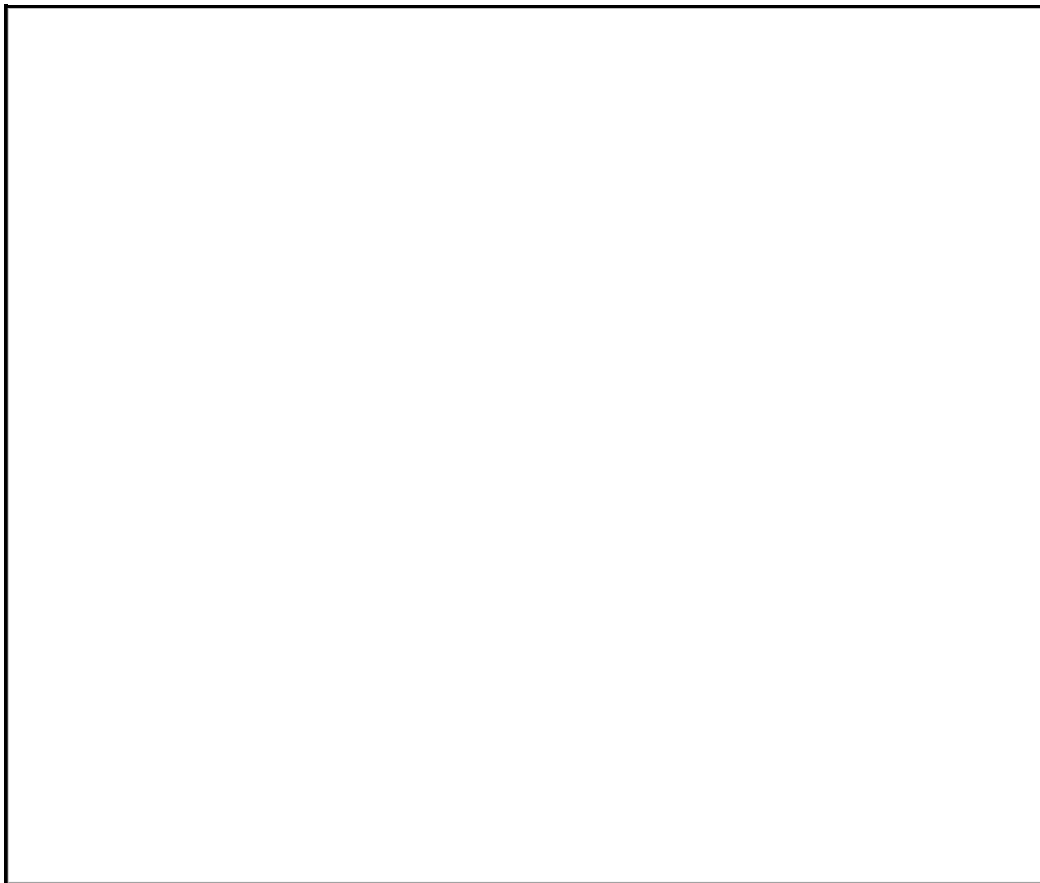


## Bestemmingsplan Borneo Sporenburg En Rietlanden 2017



Vastgesteld

## Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO\_idn NL.IMRO.0363.M1512BPSTD-VG01

Datum print 23 Juli 2018

Planstatus vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	16
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>18</b>
Artikel 3	Bedrijf	18
Artikel 4	Centrum	19
Artikel 5	Gemengd - 1	21
Artikel 6	Gemengd - 2	23
Artikel 7	Gemengd - 3	25
Artikel 8	Gemengd - 4	27
Artikel 9	Groen	29
Artikel 10	Horeca	30
Artikel 11	Kantoor	31
Artikel 12	Maatschappelijk	32
Artikel 13	Tuin	34
Artikel 14	Verkeer - 1	35
Artikel 15	Verkeer - 2	36
Artikel 16	Verkeer - 3	37
Artikel 17	Water	38
Artikel 18	Wonen	44
Artikel 19	Waarde-Archeologie	47
Artikel 20	Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)	49
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>50</b>
Artikel 21	Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 22	Algemene bouwregels	51
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 24	Algemene aanduidingsregels	55
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	56
Artikel 26	Algemene wijzigingsregels	57
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>58</b>
Artikel 27	Overgangsrecht	58
Artikel 28	Slotregel	59



# Regels

## **Hoofdstuk 1        Inleidende regels**

### **Artikel 1        Begrippen**

#### **1.1        plan**

het bestemmingsplan Borneo Sporenburg en Rietlanden 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1512BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam;

#### **1.2        bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

#### **1.3        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;

#### **1.4        aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.5        afmeervoorziening**

een voorziening ten behoeve van het innemen van een ligplaats door een vaartuig;

#### **1.6        ambulante handel**

markthandel, straathandel aan de openbare weg of het water, vanaf een staanplaats of een ligplaats, alsmede het venten;

#### **1.7        automatenhal**

iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

#### **1.8        bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### **1.9        Bed & Breakfast**

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

#### **1.10        bedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

### **1.11 bedrijfsvaartuig**

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep;

### **1.12 belwinkel**

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen;

### **1.13 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.14 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.15 beperkt kwetsbaar object**

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### **1.16 bestaand**

- a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
- b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;

### **1.17 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.18 bijzondere bouwlaag**

kelders, souterrains, dakuitbouwen en kap;

### **1.19 binnenvaartschip**

een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor interlokaal dan wel internationaal bedrijfsmatig vervoer van goederen te water waarop de Wet vervoer binnenvaart van toepassing is;

### **1.20 bouwen**

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

#### **1.21 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.22 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen;

#### **1.23 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

#### **1.24 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

#### **1.25 bouwvlak**

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

#### **1.26 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die indirect of direct en duurzaam met de aarde is verbonden en bestemd is om ter plaatse te functioneren;

#### **1.27 dakopbouw**

terugliggende bouwlaag die geplaatst wordt op een gedeelte van het onderliggende platte dak van een woning of woongebouw, ten behoeve van één of meer van de daaronder gelegen woningen, ter vergroting van de woonruimte;

#### **1.28 daktoegang**

een bouwwerk dat op een gebouw wordt geplaatst dat uitsluitend als doel heeft om toegang tot het dak te verschaffen;

#### **1.29 dakuitbouw**

een uitbouw van een (schijn)kap, waarbij de aansluiting van de uitbouw op het dakvlak onder de nok van het dak blijft;

#### **1.30 dakterrassen**

een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrastering en vloerconstructie ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en);



**1.31 detailhandel**

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

**1.32 dienstverlening**

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verlenen van diensten, onder te verdelen in:

- a. consument verzorgende dienstverlening, zoals kapperszaken en schoonheidsinstituten;
- b. zakelijke dienstverlening, zoals fotostudio's, reisbureaus, makelaardijen, uitzendbureaus, banken;
- c. maatschappelijke dienstverlening; het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, niet zijnde kinderopvang, buitenschoolse opvang;

**1.33 dienstwoning**

een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming en/of het gebruik van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

**1.34 drijvende werktuigen**

bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk bestemd om op vaarwegen of in havens te worden gebruikt;

**1.35 evenement**

het geheel van activiteiten dat plaatsvindt bij een voor het publiek toegankelijke gebeurtenis op of aan de weg, openbaar groen of het openbaar water, met uitzondering van:

- a. een manifestatie in de zin van de Wet openbare manifestaties;
- b. een optocht;
- c. het organiseren van een voetbalwedstrijd van het betaald voetbal;
- d. markten als bedoeld in de Verordening op de straathandel;

**1.36 gebouw**

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

**1.37 geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening, gebouwen en terreinen**

geluidsgevoelige maatschappelijke functies, gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

**1.38 halteplek**

oever, kade of steiger welke ingericht dan wel gebouwd is voor het laden en lossen van goederen, dan wel om passagiers van passagiersvaartuigen de gelegenheid te bieden op, af of in te stappen, zonder dat sprake is van een ligplaats;

### **1.39 hoofdgebouw**

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

### **1.40 horeca**

- a. horeca I: 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 lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon;
- b. horeca IIa: 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;
- c. horeca IIb: een bedrijf of inrichting welke de gelegenheid biedt om te dansen, zoals een dancing of discotheek;
- d. horeca III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
- e. horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;
- f. horeca V: een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension;
- g. horeca C (culturele horeca): horeca bij culturele of sociaal-maatschappelijke instellingen met een meervoudige programmering, waarbij de cultuuruiting niet los kan worden gezien van de horecacomponent danwel bij culturele of sociaal-maatschappelijke instellingen die beschikken over een bijzonder pand of een bijzondere ruimte die kan worden verhuurd voor bijeenkomsten en feesten;

### **1.41 huis verbonden beroep of bedrijf**

- a. 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;

- b. 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 detailhandel of horeca bedoeld;

### **1.42 incidentele toeristische verhuur van een gehele woonboot**

van incidentele toeristische verhuur van een gehele woonboot is sprake indien:

- a. de verhuurder tevens hoofdbewoner van de woonboot is en als zodanig staat ingeschreven bij de gemeentelijke basisadministratie;
- b. de vakantieverhuur maximaal 60 dagen per jaar bedraagt;
- c. geen sprake is van structurele, bedrijfsmatige verhuur;
- d. over de inkomsten toeristenbelasting betaald wordt;
- e. de woonboot aan niet meer dan 4 personen tegelijkertijd verhuurd wordt;

#### **1.43 internetcafé**

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet.

#### **1.44 jachthaven**

een watergebonden bedrijf waar pleziervaartuigen tegen betaling ligplaats in nemen;

#### **1.45 kantoor**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten met een administratief karakter, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

#### **1.46 kap**

een bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak;

#### **1.47 kelder**

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

#### **1.48 kwetsbaar object**

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel m, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

#### **1.49 ligplaats**

een plaats in het water bestemd of aangewezen om met een vaartuig of drijvend object af te meren;

#### **1.50 maatschappelijke dienstverlening**

overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport- (niet zijnde sportschool / fitness), religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca;

#### **1.51 nutsvoorziening**

een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water en elektriciteit, de telecommunicatie, en openbaar vervoer, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

#### **1.52 object**

een voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enig andere in dit artikel genoemde begripsbepaling;

### **1.53 onderdoorgang**

een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie en twee wanden, waar geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;

### **1.54 ondergeschikte horeca**

niet-zelfstandige horeca, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan de hoofdfunctie is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie;

### **1.55 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

### **1.56 passagiersvaartuig**

een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

- a. vervoer van personen, of
- b. om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie;

### **1.57 peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. voor bouwwerken op gronden met de bestemming 'Verkeer-2' met uitzondering van viaducten en duikers: de hoogte van de spoorstaaf;
- c. voor bouwwerken op het perron: de hoogte van het perron;
- d. als in, op, of boven het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- e. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

### **1.58 pleziervaartuig**

een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie (sport- en vrijetijdsdoeleinden);

### **1.59 schijnkap**

kap waarvan de goothoogte aan de straatzijde lager is gelegen dan de goothoogte aan de niet-straatzijde;

### **1.60 seksinrichting**

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

- a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
- b. erotisch getinte vermaaksfunctie: Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een

erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar;

**1.61 short stay**

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

**1.62 smartshop**

een winkel waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen;

**1.63 speelvoorzieningen**

speeltoestellen;

**1.64 steiger**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, hoofdzakelijk te water die vast met de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, dat wellicht door de gekozen constructie verticaal met het wateroppervlak beweegt, maar de eigenschap mist om in horizontale richting te verplaatsen;

**1.65 straatwand**

aan een straat gelegen zijde van een aaneengesloten bouwblok, welke:

- a. aan weerszijden begrensd wordt door openbare ruimte en/of;
- b. begrensd wordt door verandering van straatnaam;

**1.66 structurele bedrijfsmatige toeristische verhuur van een woonboot**

van structurele bedrijfsmatige toeristische verhuur van een woonboot is sprake, indien er niet voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn aan incidentele toeristische verhuur van een woonboot, zoals bedoeld in 1.42;

**1.67 souterrain**

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

**1.68 toegangsvoorziening**

een bouwwerk geen gebouw zijnde, dat een woonboot of bedrijfsvaartuig op de kortst mogelijke wijze vanaf de wal toegankelijk maakt;

**1.69 tramvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer, zoals rails, bovenleidingen, dienstgebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het tramverkeer;

### **1.70 vaartuig**

een constructie die als vervoermiddel te water gebruikt wordt of gebruikt kan worden;

### **1.71 verbeelding**

de verbeelding van het bestemmingsplan Borneo Sporenburg en Rietlanden 2017 bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1512BPSTD-VG01;

### **1.72 verkoopvloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

### **1.73 vestigingsgrootte**

een gebouw waar een (dienstverlenend) bedrijf, een detailhandel, een kantoor of een horecabedrijf gevestigd is;

### **1.74 vlot**

een drijvende constructie, niet zijnde een bouwwerk of een vaartuig, die niet met constructieve voorzieningen met de ondergrond of met de wal verbonden is en daardoor de eigenschap heeft behouden om zich in horizontale richting te verplaatsen;

### **1.75 volumineuze detailhandel**

detailhandelsbedrijven die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals detailhandel in auto's, caravans, boten, keukens, sanitair, bouwmaterialen, tuinartikelen en woninginrichting;

### **1.76 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

### **1.77 waterstaatsdoeleinden**

voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterhuishouding in de ruimste zin;

### **1.78 wissellocatie**

locatie waar een drijvend bouwwerk tijdelijk mag worden afgemeerd vanwege publieke werkzaamheden ter plaatse van de vaste ligplaats waar een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend of geacht moet worden te zijn verleend;

### **1.79 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (met dien verstande dat groepswonen wordt beschouwd als één huishouden);

**1.80 woonark**

een woonboot, zijnde een drijvend object, dat gebruikt wordt of bestemd is als woonverblijf;

**1.81 woonboot**

een vaartuig of drijvend object, dat gebruikt wordt of bestemd is als woonverblijf;

**1.82 woonschip**

een woonboot die naar gelang het type schip, zowel boven als onder de waterlijn qua uiterlijke kenmerken herkenbaar is als schip en in elk geval is voorzien van kenmerken zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een mast en een roef;

**1.83 woonvaartuig**

een woonboot bestaande uit een romp van een van origine varend schip waarop een niet-authentieke opbouw is bevestigd.

**1.84 zeeschip**

een schip dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor de vaart ter zee en dat blijkens zijn constructie voor de vaart ter zee is bestemd en is voorzien van een geldig document – afgegeven door het bevoegde gezag van het land waar het schip is ingeschreven – waaruit blijkt dat het geschikt is voor de vaart ter zee.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **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 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.

### **2.4      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.

### **2.5      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.

### **2.6      de hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### **2.7      horizontale diepte**

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

### **2.8      verticale bouwdiepte**

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

### **2.9      bebouwingspercentage**

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

### **2.10    hoogte van een woonboot**

afstand gemeten tussen de waterlijn en het hoogste punt van een woonboot, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals masten, schoorstenen, antennes en daarmee vergelijkbare voorzieningen.



### **2.11    lengte van een woonboot**

afstand gemeten daar waar de constructie van de woonboot, inclusief loopranden maar exclusief de demontabele loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het langst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken zoals rondhouten, roerbladen en boegsprietten worden niet meegerekend.

### **2.12    breedte van een woonboot**

afstand gemeten daar waar de constructie van de woonboot, inclusief loopranden maar exclusief de demontabele loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het breedst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken, zoals zwaarden en eenvoudige demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bedrijf**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorziening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een tunnel voor verkeer toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen en in- en uitritten.

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

##### *3.2.2 Gebouwen*

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven.

##### *3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van voorzieningen voor tram en metro bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>.

## **Artikel 4      Centrum**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, al dan niet met baliefunctie;
- b. dienstverlening;
- c. bedrijven, met in acht name van het bepaalde in 23.2.;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan in de eerste bouwlaag;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' is horeca IIa en IIb en horeca I, III en IV toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' is horeca I, III en IV toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' is horeca I en IV toegestaan alsmede een ontsluitingsroute voor de aangrenzende horeca IIa en IIb;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' is een fastfoodrestaurant, een cafetaria, een snackbar en een shoarmazaak toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn gebouwde parkeervoorzieningen in de tweede bouwlaag toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'school' is een school toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 2' geldt dat de gronden zijn bestemd voor een winkelcentrum waarvan minimaal 80% van de gronden zijn bestemd voor detailhandelfuncties en voor maximaal 20% voor de andere functies genoemd in 4.1;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' is horeca I toegestaan;
- m. ondergeschikte horeca;
- n. ondergeschikte detailhandel;
- o. maatschappelijke dienstverlening;

met de daarbij behorende:

- p. parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of kelder; tuinen en erven;
- q. in- en uitritten;
- r. laad- en losvoorzieningen;
- s. fiets- en voetpaden;
- t. groen;
- u. water.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *4.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan tussen het peil en 3 meter hoogte, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde

- ondersteuningsconstructies;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is geen bebouwing toegestaan tussen het peil en 3 meter hoogte, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- f. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

#### 4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
- c. de bouwhoogte van terrasafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m<sup>1</sup>;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>.

### 4.3 **Specifieke gebruiksregels**

#### 4.3.1 *Specifieke gebruiksregels*

- a. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte horeca, bedraagt per vestiging van de in lid 1 bedoelde functies, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 20 m<sup>2</sup> ;
- b. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte detailhandel, bedraagt per vestiging van de in lid 1 bedoelde functies, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup> ;
- c. voor de aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven geldt dat maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
- d. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 23.2.

#### 4.3.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 23.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. zelfstandige horeca, anders dan bedoeld in 4.1, onder e tot en met i;
- b. nieuwe fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaken;
- c. volumineuze detailhandel;
- d. nieuwe geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening;
- e. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' waarbij de geluidproductie van de inrichting tot gevolg heeft dat de in de onderstaande tabel aangegeven waarden worden overschreden, met dien verstande dat (uitsluitend) de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels van gevoelige gebouwen middels een maatwerkvoorschrift met maximaal 5 dB (A) verhoogd mag worden.

Plaats	07.00-19.00 u.		19.00-23.00 u.		23.00-07.00 u.	
	LAr;LT	LAm <sub>ax</sub>	LAr;LT	LAm <sub>ax</sub>	LAr;LT	LAm <sub>ax</sub>
Op de gevel van een geluidgevoelig gebouw	50	70	45	65	40	60
In een geluidgevoelige ruimte van een in-of aanpandig geluidgevoelig gebouw	35	55	30	50	25	45

Tabel grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, in dB (A)

## **Artikel 5      Gemengd - 1**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. kantoren, al dan niet met baliefunctie, in de eerste bouwlaag;
- b. dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- c. bedrijven, met in acht name van het bepaalde in 23.2, in de eerste bouwlaag;
- d. wonen in de tweede bouwlaag en hoger;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen in de eerste bouwlaag toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan in de eerste bouwlaag;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2', zijn kantoren, dienstverlening en bedrijven in de eerste en tweede bouwlaag toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' zijn kantoren, dienstverlening en bedrijven in alle bouwlagen toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' is horeca I, III en IV toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' is horeca I en IV toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage in de tweede en derde bouwlaag toegestaan;
- l. aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven;
- m. bestaande short-stay;
- n. ondergeschikte horeca;

met de daarbij behorende:

- o. parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of kelder;
- p. tuinen en erven;
- q. in- en uitritten;
- r. laad- en losvoorzieningen;
- s. fiets- en voetpaden;
- t. groen;
- u. water.

### **5.2      Bouwregels**

Op en onder de in 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *5.2.1      Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan tussen het peil en 10 meter hoogte, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

### 5.2.2 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
- c. de bouwhoogte van terrasafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m<sup>1</sup>;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>.

## 5.3 **Specifieke gebruiksregels**

### 5.3.1 *Specifieke gebruiksregels*

- a. voor de in 5.1, onder a tot en met c bedoelde functies geldt een maximaal oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per vestiging voor het bestemmingsvlak aan het Rietlandterras;
- b. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte horeca, bedraagt per vestiging van de in lid 1 bedoelde functies, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 20 m<sup>2</sup> ;
- c. voor de aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven geldt dat maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
- d. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 23.2.

### 5.3.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 23.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. nieuwe fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaken;
- b. nieuwe short-stay;
- c. volumineuze detailhandel;
- d. nieuwe geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening.

## **Artikel 6      Gemengd - 2**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. maatschappelijke dienstverlening in de eerste en tweede bouwlaag;
- b. wonen in de derde bouwlaag en hoger;
- c. aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven in de derde bouwlaag en hoger;
- d. bestaande short-stay;
- e. horeca C;
- f. ondergeschikte horeca;

met de daarbij behorende:

- g. parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of kelder;
- h. tuinen en erven;
- i. in- en uitritten;
- j. laad- en losvoorzieningen;
- k. fiets- en voetpaden;
- l. groen;
- m. water.

### **6.2      Bouwregels**

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

#### *6.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan tussen het peil en 10 meter hoogte, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

#### *6.2.2    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
- c. de bouwhoogte van terrasafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m<sup>1</sup>;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>.

### **6.3      Specifieke gebruiksregels**

#### *6.3.1    Specifieke gebruiksregels*

- a. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte horeca, bedraagt per vestiging van de in lid 1

- bedoelde functies, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 20 m<sup>2</sup> ;
- b. voor de aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven geldt dat maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
  - c. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 23.2;

#### *6.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 23.1.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. nieuwe short-stay;
- b. nieuwe geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening;
- c. zelfstandige horeca.



## **Artikel 7      Gemengd - 3**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. kantoren en zakelijke dienstverlening in de eerste tot en met de vijfde bouwlaag;
- b. zakelijke dienstverlening in de eerste tot en met de vijfde bouwlaag;
- c. detailhandel in de eerste bouwlaag;
- d. wonen;
- e. aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven in de derde bouwlaag en hoger;
- f. bestaande short-stay;
- g. ondergeschikte horeca;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwde parkeervoorzieningen in maximaal twee bouwlagen onder maaiveld;
- i. tuinen en erven;
- j. in- en uitritten;
- k. laad- en losvoorzieningen;
- l. fiets- en voetpaden;
- m. groen;
- n. water.

### **7.2      Bouwregels**

Op en onder de in 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *7.2.1      Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- d. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

#### *7.2.2      Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

### **7.3      Specifieke gebruiksregels**

#### *7.3.1      Specifieke gebruikregels*

- a. voor detailhandel zoals bedoeld in 7.1, onder c, geldt een totaal maximum netto-vloeroppervlakte van 750 m<sup>2</sup>;
- b. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte horeca, bedraagt per vestiging van de in lid 1 bedoelde functies, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 20 m<sup>2</sup> ;
- c. voor de aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven geldt dat maximaal 30% van het

grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;

- d. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 23.2.

### *7.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 23.1.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. nieuwe short-stay;
- b. nieuwe geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening;
- c. zelfstandige horeca.

## **Artikel 8      Gemengd - 4**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. kantoren met baliefunctie in de eerste en tweede bouwlaag;
- b. consumentverzorgende - en maatschappelijke dienstverlening in de eerste en tweede bouwlaag, het souterrain en/of kelder;
- c. detailhandel in de eerste en tweede bouwlaag, het souterrain en/of kelder;
- d. horeca I, III en/of IV in de eerste en tweede bouwlaag, het souterrain en/of kelder;
- e. bedrijven met in acht name van het bepaalde in 23.2;
- f. creatieve functies zoals bedoeld in bijlage 2 bij deze regels;
- g. ondergeschikte horeca;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwde parkeervoorzieningen in maximaal één bouwlaag onder maaiveld;
- i. tuinen en erven;
- j. in- en uitritten;
- k. laad- en losvoorzieningen;
- l. fiets- en voetpaden;
- m. groen;
- n. water;
- o. geluidschermen.

### **8.2      Bouwregels**

Op en onder de in 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *8.2.1      Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat een bebouwingspercentage van het bouwvlak zoals aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan tussen het peil en 4 meter hoogte, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

#### *8.2.2      Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
- c. de bouwhoogte van geluidschermen bedraagt maximaal 35 m<sup>1</sup>;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *8.3.1 Specifieke gebruiksregels*

- a. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte horeca, bedraagt per vestiging van de in lid 1 bedoelde functies, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 20 m<sup>2</sup> ;
- b. het gezamenlijk oppervlakte aan horeca bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  1. de vloeroppervlakte van een horeca I vestiging maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de vloeroppervlakte van een horeca III vestiging maximaal 150 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de vloeroppervlakte van een horeca IV vestiging maximaal 350 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### *8.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 23.1.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor een nieuwe geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening.

## **Artikel 9 Groen**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een tunnel voor verkeer toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'spoorverkeer' is spoorverkeer ten behoeve van tram en metro toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras toegestaan;
- f. fiets- en/of voetpaden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water, waterstaatsdoeleinden en oevervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- k. objecten van beeldende kunst.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *9.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b gelden de volgende bouwregels voor een fietsenstalling:
  1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
  2. de oppervlakte bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>.

#### *9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- c. de bouwhoogte van voorzieningen voor tram en metro bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.

### **9.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *9.3.1 Instandhoudingsverplichting*

Ter plaatse van de aanduiding 'terras' geldt dat de gronden uitsluitend als terras mogen worden gebruikt indien de bestaande haag, bomen en het kunstwerk worden behouden.

## **Artikel 10 Horeca**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca met categorie V;

met de daarbij behorende:

b. terrassen;

c. tuinen en erven;

d. parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of kelder;

e. in – en uitritten;

f. laad- en losvoorzieningen;

g. fiets- en voetpaden;

h. groen;

i. water.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *10.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;

d. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

#### *10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;

b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;

c. de bouwhoogte van terrasafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m<sup>1</sup>;

d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;

e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>.

## **Artikel 11 Kantoor**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ondergeschikte horeca;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. in- en uitritten;
- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. groen;
- i. water.

### **11.2 Bouwregels**

Op en onder de in 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *11.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- e. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

#### *11.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
- c. de bouwhoogte van terrasafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m<sup>1</sup>;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte horeca, bedraagt per vestiging van de in lid 1 bedoelde functies, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 20 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 12 Maatschappelijk**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. bij deze functie behorende ondergeschikte horeca C;

en de daarbij behorende:

- c. speelvoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. in- en uitritten;
- g. laad- en losvoorzieningen;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. groen;
- j. water.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *12.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- d. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

#### *12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
- c. de bouwhoogte van terrasafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m<sup>1</sup>;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *12.3.1 Specifieke gebruikregel*

Voor de ondergeschikte horeca, zoals bedoeld in 12.1, onder b, geldt dat maximaal 10% van het netto-vloeroppervlak gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca.



### *12.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 23.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. zelfstandige horeca;
- b. nieuwe geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening.

## **Artikel 13 Tuin**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, met inbegrip van bijbehorende voetpaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - 1' zijn ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan;
- c. het gebruik conform het toegestane gebruik van de aangrenzende hoofdbebouwing.

### **13.2 Bouwregels**

#### *13.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 m<sup>1</sup>.

## **Artikel 14 Verkeer - 1**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. bestaande kiosken / ambulante handel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een tunnel voor verkeer toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'spoorverkeer' is spoorverkeer ten behoeve van tram en metro toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;

en de daarbij behorende:

- i. nutsvoorzieningen;
- j. groen;
- k. water;
- l. terrassen;
- m. in - en uitritten;
- n. laad- en losvoorzieningen;
- o. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw geen bruggen zijnde
- p. toegangsvoorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 14.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
- c. de bouwhoogte van terrasafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m<sup>1</sup>;
- d. de bouwhoogte van voorzieningen voor tram en metro bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>;

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

- a. Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een terras is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat nadere eisen stellen aan de situering, omvang, en exploitatietijden van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte.

## **Artikel 15 Verkeer - 2**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. spoorwegen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een tunnel voor verkeer toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'spoorverkeer' is spoorverkeer ten behoeve van tram en metro toegestaan;

en de daarbij behorende:

- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bermen en taluds;
- g. groen;
- h. water;
- i. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- j. objecten van beeldende kunst.

### **15.2 Bouwregels**

#### *15.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *15.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 25% van de in 15.1 genoemde gronden mag bebouwd worden;
- b. het oppervlakte bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>.

#### *15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van voorzieningen voor tram en metro bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 7 m<sup>1</sup>.

## **Artikel 16 Verkeer - 3**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. pleinen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. in- en uitritten;
- d. bestaande kiosken / ambulante handel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een tunnel voor verkeer toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'spoorverkeer' is spoorverkeer ten behoeve van tram en metro toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;

en de daarbij behorende:

- h. nutsvoorzieningen;
- i. groen;
- j. water;
- k. terrassen;
- l. laad- en losvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. toegangsvoorzieningen voor cruiseschepen;

### **16.2 Bouwregels**

#### *16.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 16.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximaal 5% van de in 16.1 genoemde gronden mag bebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- c. de bouwhoogte van terrasafscheidingsen bedraagt maximaal 1,5 m<sup>1</sup>;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- e. de bouwhoogte van voorzieningen voor tram en metro bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- f. de bouwhoogte van toegangsvoorzieningen voor cruiseschepen bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>.

### **16.3 Specifieke gebruiksregels**

- a. Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een terras is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat nadere eisen stellen aan de situering, omvang, en exploitatietijden van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte.

## Artikel 17 Water

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterwegen, waterafvoer, waterberging, waterhuishouding en waterstaatsdoeleinden;
- c. natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1', 'specifieke vorm van water - 2', 'specifieke vorm van water - 3', 'specifieke vorm van water - 4', 'specifieke vorm van water - 5', 'specifieke vorm van water - 6', 'specifieke vorm van water - 7', 'specifieke vorm van water - 8', 'specifieke vorm van water - 9', 'specifieke vorm van water - 10', 'specifieke vorm van water - 11', 'specifieke vorm van water - 12', 'specifieke vorm van water - 13', 'specifieke vorm van water - 14', 'specifieke vorm van water - 15', 'specifieke vorm van water - 16', 'specifieke vorm van water - 17', 'specifieke vorm van water - 18' en 'specifieke vorm van water - 19', zijn ligplaatsen voor woonboten met bijbehorende steigers en afmeer- en toegangsvoorzieningen, alsmede aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 24' is een jachthaven voor pleziervaartuigen met bijbehorende steigers en afmeer- en toegangsvoorzieningen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 25' zijn ligplaatsen met afmeer- en toegangsvoorzieningen en steigers toegestaan voor pleziervaartuigen die al dan niet bedrijfsmatig worden opgeslagen en/of verhuurd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 26' zijn ligplaatsen voor horecaschepen met bijbehorende afmeer- en toegangsvoorzieningen toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 30' is een zeilschool met bijbehorende steigers en afmeer- en toegangsvoorzieningen toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 20' zijn ligplaatsen met bijbehorende toegangsvoorziening voor binnenvaartschepen toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 27' zijn afmeer- en toegangsvoorzieningen voor een object toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn bedrijfsvaartuigen met bijbehorende afmeer- en toegangsvoorzieningen toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' zijn ligplaatsen met afmeer- en toegangsvoorzieningen toegestaan ten behoeve van pleziervaartuigen langer dan 10 meter ;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 21' zijn drijvende afmeervoorzieningen toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 22' is één drijvende tuin toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'steiger' zijn steigers toegestaan;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 28' zijn steigers, zwevende - en drijvende terrassen toegestaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een tunnel voor verkeer toegestaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'spoorverkeer' is spoorverkeer ten behoeve van tram en metro toegestaan;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water- 29' tevens het gebruik als wissellocatie is toegestaan alsmede de daarbij behorende aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water- 23' is een steiger met halteplek toegestaan;

en de daarbij behorende:

- v. voorzieningen ten behoeve van de waterwegen, waterafvoer, waterberging, waterhuishouding en

- waterstaatsdoeleinden;
- w. extensief recreatief medegebruik;
- x. kunstwerken geen bruggen zijnde.

## 17.2 Bouwregels

### 17.2.1 Algemeen

- a. op en onder de in 17.1 genoemde gronden mogen uitsluitend drijvende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden ten dienste van de bestemming;
- b. het maximaal toegestane aantal woonboten bedraagt niet meer dan is aangegeven. Indien er geen maximaal aantal is opgenomen, is per aanduiding zoals bedoeld in 17.1, onder d, één woonboot toegestaan.

### 17.2.2 Maatvoering woonboten en bijbehorende objecten en drijvende bouwwerken

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' zijn woonschepen toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
  - 1. de lengte bedraagt maximaal 40 m<sup>1</sup>;
  - 2. de breedte bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>;
  - 3. de hoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2' zijn woonschepen toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
  - 1. de lengte bedraagt maximaal 30 m<sup>1</sup>;
  - 2. de breedte bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>;
  - 3. de hoogte bedraagt maximaal 2,75 m<sup>1</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 3' zijn woonschepen toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
  - 1. de lengte bedraagt maximaal 25 m<sup>1</sup>;
  - 2. de breedte bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>;
  - 3. de hoogte bedraagt maximaal 2,75 m<sup>1</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 4' zijn woonschepen toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
  - 1. de lengte bedraagt maximaal 36 m<sup>1</sup>;
  - 2. de breedte bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>;
  - 3. de hoogte bedraagt maximaal 2,75 m<sup>1</sup>;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 5' zijn woonschepen toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
  - 1. de lengte bedraagt maximaal 39 m<sup>1</sup>;
  - 2. de breedte bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>;
  - 3. de hoogte bedraagt maximaal 2,75 m<sup>1</sup>;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 6' zijn woonschepen toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
  - 1. de lengte bedraagt maximaal 33 m<sup>1</sup>;
  - 2. de breedte bedraagt maximaal 7 m<sup>1</sup>;
  - 3. de hoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 7' zijn woonschepen toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
  - 1. de lengte bedraagt maximaal 35 m<sup>1</sup>;
  - 2. de breedte bedraagt maximaal 6,5 m<sup>1</sup>;
  - 3. de hoogte bedraagt maximaal 2,75 m<sup>1</sup>;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 8' zijn woonschepen toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
  - 1. de lengte bedraagt maximaal 35 m<sup>1</sup>;

2. de breedte bedraagt maximaal 6,5 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 9' zijn woonschepen toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 30 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte bedraagt maximaal 6,5 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 10' zijn woonarken toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 27 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte bedraagt maximaal 8 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>;
  4. de maximale oppervlaktemaat van een woonark bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 11' is 1 woonschip en 1 woonvaartuig toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 40 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup> waarbij over maximaal 40% van de lengte een hoogte van 5 meter is toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 12' zijn woonvaartuigen toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 20 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte bedraagt maximaal 8 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 13' zijn woonvaartuigen toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 39 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte bedraagt maximaal 6,5 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt maximaal 2,75 m<sup>1</sup>;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 14' is een woonark toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 20 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte bedraagt maximaal 5 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt maximaal 3,5 m<sup>1</sup>;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 15' is een woonschip toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 40 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 16' is een woonschip toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 34,5 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte bedraagt maximaal 5 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt maximaal 4 m<sup>1</sup>;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 17' is een woonschip toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 42 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte bedraagt maximaal 6,6 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt maximaal 5,5 m<sup>1</sup>;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 18' is een woonschip toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 40 m<sup>1</sup>;



2. de breedte bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt over maximaal 66% van de lengte maximaal 5 m<sup>1</sup> en voor het overige 3 m<sup>1</sup>;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 19' is een woonschip toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 38 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte bedraagt maximaal 5 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt maximaal 4 m<sup>1</sup>;
- t. in aanvulling op het bepaalde onder a tot en met m en het bepaalde onder o tot en met q en onder s bedraagt de hoogte:
1. van een woonschip, over maximaal 40% van de lengte maximaal 5 m<sup>1</sup>;
  2. van een woonvaartuig en een woonark over maximaal 25% van de lengte maximaal 3,5 m<sup>1</sup>
- u. per woonboot is toegestaan:
1. een drijvende tuin van maximaal 5 m<sup>2</sup>;
  2. een onderhoudsvlot van maximaal 5 m<sup>2</sup>;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 10' en 'specifieke vorm van water-14' zijn aan de waterzijde terrassen toegestaan met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van de terrassen gezamenlijk niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>;
  2. de omheining op een terras niet hoger is dan 1 meter;
  3. het terras niet uitsteekt buiten de kopse kanten van de woonboot waar het terras bij behoort;
- w. de afstand tussen twee woonboten bedraagt minimaal 2 m<sup>1</sup>;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 21' is per woonboot een drijvende afmeervoorziening toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 20 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte bedraagt maximaal 4,5 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>.
- y. de maximale hoogte als bedoeld onder a tot en met r, mag ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie, zoals zonnepanelen, zonneboilers en vergelijkbare voorzieningen, worden overschreden :
1. met maximaal 0,5 m<sup>1</sup>, danwel;
  2. met maximaal 1 m<sup>1</sup>, mits hiervoor een positief welstandsadvies wordt afgegeven.
- z. ter plaatse van de aanduiding 'wissellocatie' geldt dat de bestaande lengte, breedte en hoogte van de betreffende woonboot die tijdelijk naar deze locatie wordt verplaatst, is toegestaan.

### 17.2.3 Maatvoering overige objecten en drijvende bouwwerken

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 22' is één drijvende tuin toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:
1. de lengte bedraagt maximaal 26 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte bedraagt maximaal 9 m<sup>1</sup>;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 24' gelden de volgende regels:
1. maximaal 15% van de aanduiding mag bebouwd worden ten behoeve van een jachthaven ten behoeve van pleziervaartuigen;
  2. het aantal ligplaatsen bedraagt maximaal 200 ligplaatsen;
  3. er is geen halteplek toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 26' gelden de volgende regels:
1. het aantal horecaschepen is maximaal 2;
  2. de lengte van een horecaschip bedraagt maximaal 40 m<sup>1</sup>;
  3. de breedte van een horecaschip bedraagt maximaal 7 m<sup>1</sup>;
  4. de hoogte van een horecaschip bedraagt maximaal 5 m<sup>1</sup>, waarbij over maximaal 25% van de lengte van het horecaschip een hoogte van 7 m<sup>1</sup> is toegestaan;
- d. ter plaatse van het samenvallen van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 30' en de aanduiding 'bedrijf' gelden de volgende regels:
1. het aantal bedrijfsvaartuigen bedraagt maximaal 2;

2. een bedrijfsvaartuig mag vervangen worden door een woonschip;
3. voor één bedrijfsvaartuig gelden de volgende regels:
  - de lengte bedraagt maximaal 55 m<sup>1</sup>;
  - de breedte bedraagt maximaal 7 m<sup>1</sup>;
  - de hoogte bedraagt maximaal 4 m<sup>1</sup>, waarbij over maximaal 25% van de lengte van het bedrijfsvaartuig een hoogte van 7 m<sup>1</sup> is toegestaan;
4. voor het tweede bedrijfsvaartuig of het woonschip gelden de volgende regels:
  - de lengte bedraagt maximaal 30 m<sup>1</sup>;
  - de breedte bedraagt maximaal 5,2 m<sup>1</sup>;
  - de hoogte bedraagt maximaal 4 m<sup>1</sup>;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 20' gelden de volgende regels:
  1. de lengte van een binnenvaartschip bedraagt maximaal 110 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte van een binnenvaartschip bedraagt maximaal 9 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte van een binnenvaartschip bedraagt maximaal 7 m<sup>1</sup>;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 27' gelden de volgende regels:
  1. de lengte van het object bedraagt maximaal 13 m<sup>1</sup>;
  2. de breedte van het object bedraagt maximaal 4 m<sup>1</sup>;
  3. de hoogte van het object bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' zijn uitsluitend afmeer- en toegangsvoorzieningen voor pleziervaartuigen met een lengte van minimaal 10 m<sup>1</sup> en maximaal 25 m<sup>1</sup> toegestaan.

#### 17.2.4 Vervanging van woonboten

Bij vervanging gelden de volgende regels:

- a. een woonschip mag uitsluitend worden vervangen door een woonschip;
- b. een woonark mag uitsluitend worden vervangen door een woonschip of een woonark;
- c. een woonvaartuig mag worden vervangen door een woonschip, een woonark of een woonvaartuig;
- d. bij vervanging geldt de maximale maatvoering zoals bepaald in 17.2.2, onder a tot en met t;
- e. bij vervanging van een woonvaartuig aan de Borneokade en een woonark aan de Borneokade geldt in afwijking van het bepaalde onder d, dat deze mag worden vervangen door een woonschip met een lengte van maximaal 40 m<sup>1</sup>;

#### 17.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de steigers en openbare afmeer- en toegangsvoorzieningen zijn maximaal 2 m<sup>1</sup> breed;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

### 17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.3, sub d onder 4, voor het toestaan van een bedrijfsvaartuig of woonschip met een breedte van maximaal 6,5 m<sup>1</sup>, indien:

- a. het bredere bedrijfsvaartuig of woonschip stedenbouwkundig inpasbaar is;
- b. de beheerder van het water een positief advies heeft afgegeven (onderhoudswerkzaamheden).

### 17.4 Specifieke gebruiksregels

#### 17.4.1 Specifieke gebruikregels

Voor het in 17.1 bedoelde gebruik gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 26' is een horecavestiging met een horecacategorie IV toegestaan;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 30' is tevens de verhuur van pleziervaartuigen toegestaan;
- c. ter plaatse van het samenvallen van de aanduiding 'specifieke vorm van water-30' en de aanduiding 'bedrijf' geldt dat het bedrijfsvaartuig mag worden gebruikt voor één vestiging van horeca IV;
- d. voor de aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven geldt dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woonboot met een maximum van 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'wissellocatie' en de aanduiding 'specifieke vorm van water - 11' een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan tot maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van de woonboot met een maximum van 60 m<sup>2</sup> ten behoeve van deze functies;
- f. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 23.2.

#### *17.4.2 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 23.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. als woonschepenligplaats, anders dan bedoeld in 17.1, onder d;
- b. als structurele bedrijfsmatige toeristische verhuur van een woonboot;
- c. als opslag op steigers en (openbare) afmeer- en toegangsvoorzieningen;
- d. als horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 24' en 'specifieke vorm van water - 25';
- e. als ligplaats voor passagiersvaartuigen.

## **Artikel 18 Wonen**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven;
- c. bestaande short-stay;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijke dienstverlening' is maatschappelijke dienstverlening toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zijn dakterrassen, daktoegangen en s toegestaan;

met de daarbij behorende:

- g. ongebouwde - en gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag;
- h. in- en uitritten;
- i. tuinen en erven;
- j. groen;
- k. water;
- l. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

### **18.2 Bouwregels**

#### *18.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 18.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *18.2.2 Gebouwen*

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder c bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 3' maximaal 12,5 m<sup>1</sup> voor maximaal 50% van de specifieke aanduiding;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' is geen bebouwing toegestaan tussen het peil en 12 meter hoogte, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' is geen bebouwing toegestaan tussen het peil en 3 meter hoogte, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- g. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

#### *18.2.3 Dakterrassen: daktoegangen en dakopbouwen*

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' gelden voor daktoegangen en dakopbouwen de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte, zoals bepaald in 18.2.2, onder c, mag met maximaal 3 m<sup>1</sup> overschreden worden ten behoeve van daktoegangen en/of dakopbouwen;
- b. de aan te houden afstand tot aan de gevel grenzend aan openbare ruimte en/of een gemeenschappelijke buitenruimte en tot de achtergevel en/of de zijgevel grenzend aan lager gelegen prive-buitenruimten, dient tenminste gelijk te zijn aan (of groter te zijn dan) de onder a bedoelde overschrijding;
- c. de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 1 m<sup>1</sup> te zijn.

#### 18.2.4 Dakterras: hekwerken dakterrassen

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt voor de realisatie van hekwerken voor dakterrassen geldt dat de maximale bouwhoogte, zoals bepaald in 18.2.2, onder c, mag met maximaal 1,10 m<sup>1</sup> overschreden worden, indien de aan te houden afstand tot aan de gevel grenzend aan openbare ruimte en/of een gemeenschappelijke buitenruimte en tot aan de achtergevel en/of de zijgevel grenzend aan lager gelegen prive-buitenruimten tenminste gelijk is aan (of groter is dan) de bouwhoogte van het hekwerk.

#### 18.2.5 Dakterrassen en daktoegangen C.J.K. van Aalststraat 81 en 102 en D.L. Hudigstraat 78

In aanvulling van het bepaalde in 18.1, onder f, zijn aan de C.J.K. van Aalststraat 81 en 102 en D.L. Hudigstraat 78 dakterrassen en daktoegangen toegestaan, waarvoor de volgende regels gelden:

- a. de maximale bouwhoogte, zoals bepaald in 18.2.2, onder c, mag met maximaal 1 m<sup>1</sup> overschreden worden;
- b. de daktoegangen hebben een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- c. de daktoegangen mogen over maximaal 60% van de breedte van de woning worden gebouwd;
- d. de afstand van de daktoegang tot aan de voorgevel is gelijk aan of groter dan de bouwhoogte van de daktoegang;
- e. de afstand van het dakterras tot de voorgevel bedraagt minimaal 1 m<sup>1</sup>.

#### 18.2.6 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een bouwhoogte van maximaal 2,5 m<sup>1</sup>.

### 18.3 Specifieke gebruiksregels

#### 18.3.1 Specifieke gebruiksregels

Voor het in 18.1 bedoelde gebruik gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. eenmaal gerealiseerde parkeervoorzieningen dienen behouden te blijven;
- b. voor de aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven geldt dat maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
- c. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 23.2.
- d. de maatschappelijke dienstverlening genoemd in 18.1 uitsluitend is toegestaan in de eerste bouwlaag tot maximaal 263 m<sup>2</sup>.

#### 18.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 23.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. nieuwe short-stay;
- b. nieuwe geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening.

## **18.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### *18.4.1 Afwijking dakterrassen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in bedoeld in 18.2.3, voor het realiseren van grotere dakterrassen, met dien verstande dat:

- a. de afstand van het dakterras tot de gevel, grenzend aan de openbare ruimte en/of gemeenschappelijke buitenruimte tenminste 1 m<sup>1</sup> bedraagt;
- b. het dakterras niet leidt tot extra inkijk in de binnen hetzelfde bestemmingsvlak gelegen direct tegenoverliggende woningen;
- c. de afstand van het dakterras tot de gevel, grenzend aan lager gelegen prive-buitenruimten, tenminste 2 m<sup>1</sup> bedraagt.

## **Artikel 19 Waarde-Archeologie**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **19.2 Bouwregels**

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

- a. voor zover met betrekking tot de in 19.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, niet aanwezig zijn;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften te verbinden gericht op:
  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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. het bepaalde onder a tot en met c is niet van toepassing op een bodemverstoring:
  1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000m<sup>2</sup>;
  2. die het normale onderhoud betreft.

### **19.3 Nadere eisen**

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

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

#### *19.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming 'Waarde-Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanleggen en verbreden van wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;

- f. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

#### *19.4.2 Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in 19.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die de bodem verstoren, indien:

- a. de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m<sup>2</sup>;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, danwel nautisch noodzakelijk zijn;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *19.4.3 Voorwaarden*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 19.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dient een archeologisch rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, niet aanwezig zijn;
- c. indien, gelet op dit rapport, wel archeologische waarden aanwezig zijn, deze waarden door de werken en werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden voorschriften te verbinden gericht op:
  - 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **19.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het college is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 19.1 geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.



## **Artikel 20 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van waterkeringen, bijbehorende beschermingszone(s) en bij deze doeleinden behorende waterstaatkundige voorzieningen.

## **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 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een bouwwerk kan pas worden verleend nadat is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en kan worden toegestaan dat in minder of meer parkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
  1. het voldoen aan de bepaling onder a. door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit of;
  2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

### 22.2 Toegestane overschrijdingen

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

#### 22.2.1 Toegestane overschrijding bestemmings- en bouwgrenzen

- a. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- b. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- c. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen.

### 22.3 Maximale maten

- a. In die gevallen dat afstanden tot, (bouw-)hoogten, lengte, breedte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Verordening op het binnenwater, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in de voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### 22.4 Ondergronds bouwen

#### 22.4.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. nieuwe ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 m<sup>1</sup>, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken wel toegestaan.

#### *22.4.2 Afwijking ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 22.4.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m<sup>1</sup> onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. gebouwd wordt binnen het bouwvlak;
- b. de technische haalbaarheid is aangetoond;
- c. het gebruik ten dienste is van de functie van het erboven gesitueerde hoofdgebouw;
- d. aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- e. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

#### *22.4.3 Afwijking ondergronds parkeergarage*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 22.4.1, voor het bouwen van ondergrondse parkeergarage onder hoofdbebouwing en onbebouwde gronden, onder voorwaarden dat:

- a. de technische haalbaarheid is aangetoond;
- b. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- d. er geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- e. de maximale bouwdiepte maximaal 10 m<sup>1</sup> bedraagt.

## **Artikel 23 Algemene gebruiksregels**

### **23.1 Verbodsregels**

#### *23.1.1 Verboden gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken als:

- a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, coffeeshops, internetcafés en geldwisselkantoren, één en ander behoudens de op grond van hoofdstuk 2 toegestane locaties;
- c. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

#### *23.1.2 Afwijking*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 23.1.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **23.2 Toegelaten bedrijven**

#### *23.2.1 Toegestane bedrijven*

Voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor bedrijven, waaronder begrepen de broepen- en bedrijven aan huis, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:

- a. 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;
- b. 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 en B.

#### *23.2.2 Afwijking*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 23.2.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.

### *23.2.3 Wijzigingsregel*

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven en bedrijfssoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie;
- c. één of meerdere aanduidingen van bedrijven, zoals bedoeld in 23.2.1, geschrapt kunnen worden, zodat ter plaatse alleen nog een bedrijf is toegestaan dat valt onder categorie A of B, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd.

## Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

### 24.1 Geluidszone - industrieterrein Cruquius

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - 1' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrierrein 'Cruquius' op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - 1' de volgende regel:
  1. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig gebouw, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrierrein 'Cruquius' op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting of een vastgestelde hogere waarde van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.
- c. Daar waar de buitenste 50 dB(A) contour van de 'geluidszone - 1' zoals geregeld in dit plan niet aansluit bij:
  1. de geluidzone Categorie A-inrichtingen Oostelijk Havengebied-Zeeburg zoals op 20 augustus 1986 is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam, of
  2. de geluidzone Oostelijk Havengebied-Zeeburg 2010 met kenmerk NL.IMRO.0363.G0902BPGST-OH01, zoals onherroepelijk is geworden op 3 september 2010, of
  3. een ter vervanging van de onder a of b genoemde geluidzones in omliggende bestemmingsplannen vastgestelde geluidzone, en derhalve leidt tot een onderbreking van de zone rond het industrieterrein 'Cruquius';

moet een zo kort mogelijk deel van de bestemmingsgrens van het plan als buitenste 50 dB(A) contour worden gelezen, opdat een sluitende geluidzone ontstaat.

### 24.2 Vrijwaringszone-vaarweg

#### 24.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn, naast de voor die gronden van toepassing zijnde basisbestemming en de dubbelbestemmingen – tevens aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de belangen van de vaarweg.

#### 24.2.2 Bouwregels

Op en onder de in 24.2.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de vaarweg.

#### 24.2.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 24.2.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken die zijn toegestaan op basis van de aan de gronden gegeven bestemming, mits:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en vaardiepte niet belemmerd wordt;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart niet belemmerd wordt;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- begeleidingsobjecten niet belemmerd wordt;
- d. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten niet belemmerd wordt;
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg niet belemmerd wordt;
- f. vooraf advies hierover wordt ingewonnen bij de beheerder.

## **Artikel 25 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan teneinde:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan:
  1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup>, alsmede;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste:
  1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals windturbines en zonnepanelen;
  2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- e. de bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.



## **Artikel 26 Algemene wijzigingsregels**

### **26.1 Wijzigingsregel wettelijke bepaling**

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, te wijzigen indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van vaststelling van het plan worden gewijzigd.

### **26.2 Wijzigingsregel bestemmingsgrenzen**

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 2 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad.

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

### **Artikel 27      Overgangsrecht**

#### **27.1      Overgangsrecht bouwwerken**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **27.2      Afwijking**

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 27.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 27.1 met maximaal 10%

#### **27.3      Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Bepaling 27.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **27.4      Overgangsrecht gebruik**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### **27.5      Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 27.4, 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.

#### **27.6      Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in 27.4, 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.

#### **27.7      Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Bepaling 27.4 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 28 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Borneo Sporenburg en Rietlanden 2017'.

