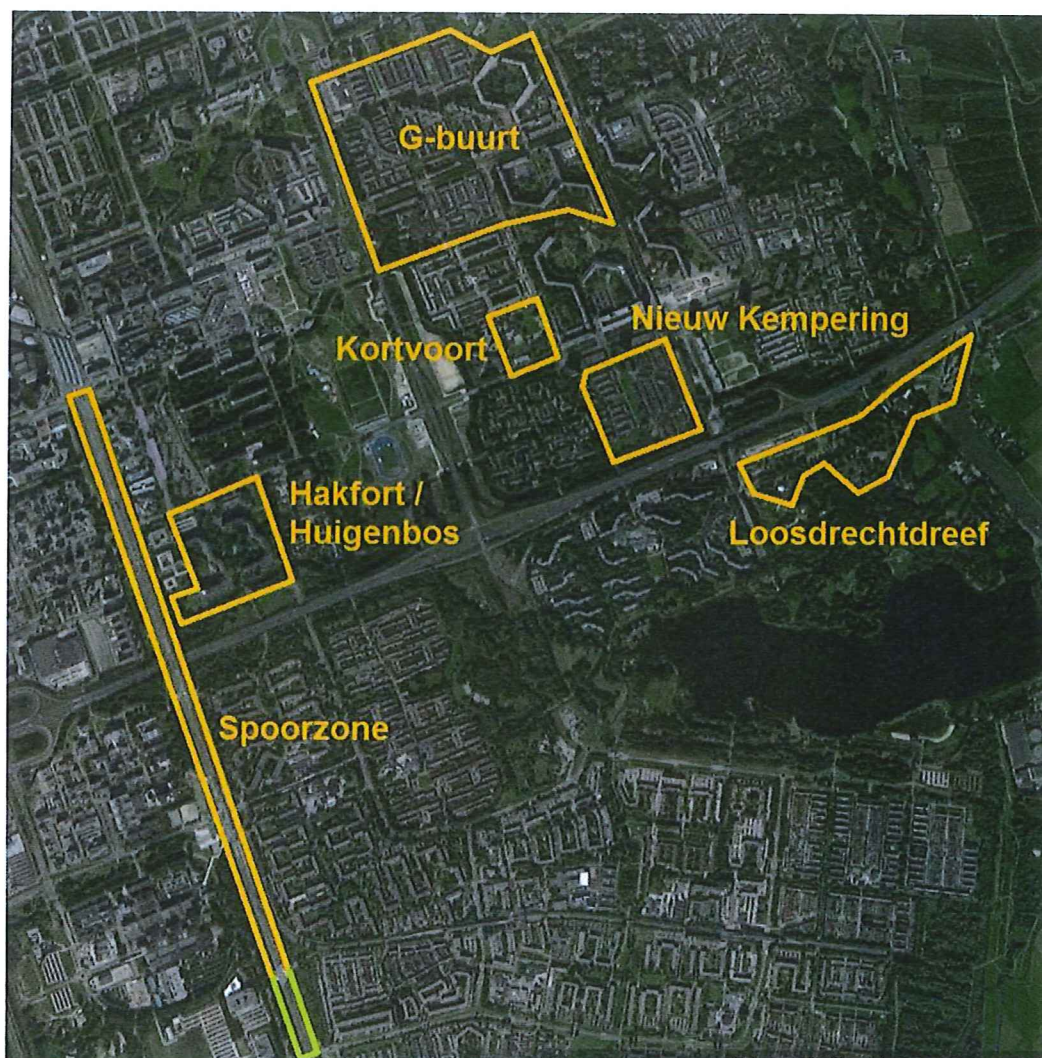




Gemeente
Amsterdam

Bestemmingsplan Restgebieden Zuidoost

Regels



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 15-3-2017, NR. 64/173
DE RAADSGRIFFIER,

Colofon

Opdrachtgever: Stadsdeel Zuidoost

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn: NL.IMRO.0363.T1404BPSTD-VG01

Restgebieden Zuidoost

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| Regels | | 5 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 6 |
| Artikel 1 | Begrippen | 6 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 11 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 12 |
| Artikel 3 | Bedrijf | 12 |
| Artikel 4 | Bedrijf - autowasstraat | 13 |
| Artikel 5 | Bedrijf - nutsvoorzieningen | 14 |
| Artikel 6 | Bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen | 15 |
| Artikel 7 | Gemengd - 1 | 16 |
| Artikel 8 | Gemengd - 2 | 17 |
| Artikel 9 | Gemengd - 3 | 18 |
| Artikel 10 | Gemengd - 4 | 20 |
| Artikel 11 | Groen | 22 |
| Artikel 12 | Horeca - 1 | 23 |
| Artikel 13 | Horeca - 2 | 24 |
| Artikel 14 | Kantoor | 25 |
| Artikel 15 | Maatschappelijk-1 | 26 |
| Artikel 16 | Maatschappelijk-2 | 27 |
| Artikel 17 | Recreatie - kampeerterrein | 28 |
| Artikel 18 | Recreatie - kinderboerderij | 29 |
| Artikel 19 | Recreatie - manege | 30 |
| Artikel 20 | Tuin | 31 |
| Artikel 21 | Verkeer - 1 | 32 |
| Artikel 22 | Verkeer - 2 | 33 |
| Artikel 23 | Verkeer - 3 | 34 |
| Artikel 24 | Verkeer - 4 | 35 |
| Artikel 25 | Water | 36 |
| Artikel 26 | Wonen | 37 |
| Artikel 27 | Wonen - uit te werken | 38 |
| Artikel 28 | Waarde - Archeologie - 1 | 40 |
| Artikel 29 | Waarde - Archeologie - 2 | 42 |
| Artikel 30 | Waarde - Archeologie - 3 | 44 |
| Artikel 31 | Waarde - Ecologie | 46 |
| Artikel 32 | Waterstaat - Waterkering | 47 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 48 |
| Artikel 33 | Anti-dubbeltelregel | 48 |
| Artikel 34 | Algemene bouwregels | 49 |
| Artikel 35 | Algemene gebruiksregels | 50 |
| Artikel 36 | Algemene aanduidingsregels | 51 |
| Artikel 37 | Algemene afwijkingsregels | 52 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 53 |
| Artikel 38 | Overgangsrecht | 53 |
| Artikel 39 | Overgangsrecht | 54 |
| Artikel 40 | Persoonsgebonden overgangsrecht | 55 |
| Artikel 41 | Slotregel | 56 |

Restgebieden Zuidoost

Restgebieden Zuidoost

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Restgebieden Zuidoost met identificatienummer NL.IMRO.0363.T1404BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam, bestuurscommissie Zuidoost.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 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.

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

Een in het bestemmingsplan: aangegeven percentage dat de grootte van het te bebouwen deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend, tenzij anders is bepaald.

1.8 bed & breakfast

Het in een woning bedrijfsmatig verlenen van logies aan maximaal 4 personen, waarbij de woning wordt bewoond door de hoofdbewoner en maximaal 40% van de woning mag gebruikt worden voor een Bed & Breakfast.

1.9 bedrijf

Bedrijven als bedoeld in artikel 35.3 van deze regels.

1.10 belwinkel/internetcafé

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de voornaamste activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak

1.15 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met dien verstande dat onder de eerste bouwlaag wordt verstaan de bouwlaag waarvan de vloer op gelijke hoogte als het peil ligt.

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

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

1.18 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die goederen kopen voor verbruik, gebruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van ondersteunende horeca en met inbegrip van bijbehorende ruimten als magazijnen, personeelsruimten, laad- en losvoorzieningen, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten.

1.19 dienstwoning

Woning, geen burgerwoning zijnde, waarvan de bewoning wezenlijk bijdraagt aan de taakvulling van en gekoppeld is aan de bedrijfsvoering van het bijbehorende bedrijf of maatschappelijke voorziening.

1.20 dove gevel

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

1.21 evenementen categorie 1

Laag profiel: dit zijn kleinschalige evenementen met een lokale uitstraling en aantrekkingskracht voor met name de bewoners van Zuidoost.

1.22 evenementen categorie 2

Medium profiel: dit zijn grootschalige en middelgrote evenementen; stedelijke/regionale evenementen met aantrekkingskracht voor een breed publiek. Deze evenementen worden bezocht door grote aantallen bezoekers: > 2.000.

1.23 evenementen categorie 3

Hoog profiel: grootstedelijke evenementen; bovenstedelijke/nationale evenementen met een nationale uitstraling en nationale publiekstrekking. Deze evenementen worden bezocht door aanzienlijk veel bezoekers: > 10.000.

1.24 gebouw

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

1.25 geldwisselkantoor

Een kantoor of gelegenheid waarvan het hoofbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren en het verzenden van geld (money transfer).

1.26 geluidgevoelige bestemmingen

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

1.27 hoogseizoen

Van 1 juni tot 1 september.

1.28 horeca van categorie 1

Een voorziening waar al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren worden verkocht, zoals fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars en shoarmazaken.

1.29 horeca van categorie 2

Een voorziening waar muziek ten gehore wordt gebracht en de gelegenheid wordt geboden tot dansen, zoals dancings en discotheken.

1.30 horeca van categorie 3

Een voorziening waar zalen aan (besloten) gezelschappen worden verhuurd, inclusief de verkoop van dranken en spijzen, zoals zaalverhuurbedrijven.

1.31 horeca van categorie 4

Een voorziening waar verenigingen tot bevordering van de gezelligheid bij elkaar komen (sociëteit).

1.32 horeca van categorie 5

Een voorziening die overwegend gericht is op de verstrekking van (sterke) dranken, zoals cafés en bars.

1.33 horeca van categorie 6

Een voorziening die gericht is op het verkopen van ter plaatse bereide etenswaren, zoals restaurants, eetcafés, grand-cafés, lunchrooms, koffiehuisen, theehuizen en ijssalons.

1.34 huisgebonden beroepen

Kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bed & breakfast en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:

- a. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat;
- b. maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden.

1.35 kantoor

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

1.36 maatschappelijke voorzieningen

Overheids-, medische-, onderwijs-, sociaal-culturele, sport- en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, inclusief kinderdagverblijven, ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel.

1.37 nutsvoorzieningen

Gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.

1.38 omgevingsvergunning

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

1.39 ondersteunende detailhandel

Bij de hoofdfunctie horende en aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel ter plaatse van een inrichting die niet als hoofddoel detailhandel heeft, waarbij maximaal 15% van de omzet van de inrichting uit ondersteunende detailhandel mag worden gebruikt.

1.40 ondersteunende horeca

Verkoop van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse in een inrichting die niet als hoofddoel horeca heeft, waarbij maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de inrichting voor ondersteunende horeca gebruikt mag worden.

1.41 parkeervoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen, zoals parkeergarages (ook ondergronds), met bijbehorende in- en uitritten, entreegebouwen, technische ruimten, bergingen beheerderkantoren, laad- en losvoorzieningen en andere nevenruimten.

1.42 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst geldt de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw als peil;
- b. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst geldt, behoudens de gevallen als bedoeld onder b, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld als peil;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de hoogte van het direct aangrenzende maaiveld als peil, tenzij anders in de regels is bepaald;
- d. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde op bruggen en viaducten geldt de hoogte van het brugdek of bovenzijde van het viaduct als peil.

1.43 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.44 publieksgerichte dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, waarbij maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt voor niet voor het publiek toegankelijke ruimten en de ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met reguliere detailhandel.

1.45 seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel.

1.46 sociëteit

Een gebouw waar verenigingen tot bevordering van de gezelligheid bij elkaar komen.

1.47 smartshop

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

1.48 stille zijde

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of een geluidgevoelige maatschappelijke voorziening scheidt van de buitenlucht met een maximale geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai van 48 dB gerekend per gezoneerde weg of 55 dB (woningen) en 53 dB (geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen) in geval van spoorweglawaaai.

1.49 verkeersareaal

Gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd verkeer, bestaande uit rijwegen, fiets- en voetpaden en ongebouwde parkeervoorzieningen.

1.50 vliesgevel

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 meter bedraagt.

1.51 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterhuishouding, zoals dammen, duikers, dijken, sluizen, beschoeiingen en remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.52 woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor bewoning.

1.53 zakelijke dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen met inbegrip van ondersteunende detailhandel, waarbij minimaal 20% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt voor niet voor het publiek toegankelijke ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.4 bruto vloeroppervlak:

De som van de oppervlakte van verschillende bouwlagen van een bouwwerk.

2.5 begrenzing bestemmingen:

De begrenzing van de onderscheiden bestemmingen, voor zover niet in maten is vastgelegd, wordt vastgesteld door middel van meting met een nauwkeurighedsgraad van 1 meter.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie A en B zoals bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging;
- b. magazijnen, laad- en losvoorzieningen, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten;
- c. bedrijfserven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. verkeersareaal;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- h. publieksgerichte dienstverlening, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van de aanduiding "gemengd".

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwregels gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak, voor zover gelegen buiten de bouwvlakken: 10%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid;
- d. maximum bouwhoogte bouwwerken als bedoeld onder b: 3 meter;

3.2.3 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 4 Bedrijf - autowasstraat

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - autowasstraat aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een autowasstraat met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
- b. bedrijfserven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeersareaal;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte vlaggemasten: 10 meter;
- b. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 5 Bedrijf - nutsvoorzieningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. bedrijfserven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeersareaal;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte" staat aangeduid .

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Artikel 6 Bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG;
- b. bijbehorende en ondergeschikte detailhandel;
- c. een autowasstraat;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. bedrijfserven;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. verkeersareaal;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid .

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte vlaggemasten: 10 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging in de eerste bouwlaag;
- b. kantoren in de eerste bouwlaag;
- c. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen in de eerste bouwlaag;
- d. publieksgerichte dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- e. zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- f. woningen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- g. ruimten ten behoeve huisgebonden beroepen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- h. (dak)tuinen en erven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. verkeersareaal;
- k. speelvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

alsmede voor:

- n. detailhandel in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van Bijlmerdreef 1141a-1143a;
- o. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen, publieksgerichte dienstverlening en zakelijke dienstverlening in de tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - verdieping".

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" mag tot de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van voor de bovengelegen bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor kantoren en bedrijven geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bvo.
- b. voor kantoren geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 150 m² bvo.

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging in alle bouwlagen;
- b. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen in alle bouwlagen;
- c. publieksgerichte dienstverlening in alle bouwlagen;
- d. (dak)tuinen en erven;
- e. groenvoorzieningen;
- f. verkeersareaal;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwMak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

Artikel 9 Gemengd - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de eerste bouwlaag;
- b. publieksgerichte dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- c. zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- d. maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen in de eerste bouwlaag;
- e. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging in de eerste bouwlaag;
- f. horeca van categorie 1 in de eerste bouwlaag;
- g. horeca van categorie 5 in de eerste bouwlaag;
- h. horeca van categorie 6 in de eerste bouwlaag;
- i. magazijnen, laad- en losvoorzieningen, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten;
- j. wonen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- k. ruimten ten behoeve huisgebonden beroepen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- l. dak)tuinen en erven;
- m. groenvoorzieningen;
- n. verkeersareaal;
- o. speelvoorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- r. kantoren in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
- s. een belwinkel/internetcafé in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "belwinkel".

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 9.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor de toegestane horeca van categorie 1, horeca van categorie 5 en horeca van categorie 6 geldt een gezamenlijk totaal bruto vloeroppervlak van 320 m²;
- b. voor de toegestane publieksgerichte dienstverlening, zakelijke dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen geldt een gezamenlijk totaal bruto vloeroppervlak van 920 m².
- c. voor kantoren en bedrijven geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bvo.
- d. voor kantoren geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 150 m² bvo.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

9.4.1 Belwinkel/internetcafé

Het bevoegd gezag is bevoegd het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, zodat één of meer op grond van lid 9.1 toegestane vestigingen voor een belwinkel/internetcafé wordt geschrapt, op voorwaarde dat het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een belwinkel/internetcafé minimaal één jaar is gestaakt.

9.4.2 Horeca

Het bevoegd gezag is bevoegd het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, zodat het gezamenlijk totaal bruto vloeroppervlak zoals bedoeld in lid 9.3 onder a wordt verlaagd, op voorwaarde dat het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van horeca van categorie 1, horeca van categorie 5 en horeca van categorie 6 minimaal één jaar is gestaakt.

Artikel 10 Gemengd - 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. ruimten ten behoeve huisgebonden beroepen;
- c. maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van geluidgevoelige bestemmingen;
- d. publieksgerichte dienstverlening,
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. galeriën;
- g. kantoren;
- h. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging;
- i. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;
- j. (dak)tuinen en erven;
- k. groenvoorzieningen;
- l. verkeersareaal;
- m. speelvoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwMak: zoals met de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" staat aangeduid;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid;
- c. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" staat aangeduid;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding "aaneengebouwd" zijn slechts gebouwen toegestaan indien deze voor wat betreft de eerste bouwlaag aaneengesloten gerealiseerd, waarbij in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" een maximum bebouwingspercentage van 100% geldt.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen ter plaatse van de voortuin: 1 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige erfafscheidingen: 2 meter;
- c. maximum bouwhoogte overigfe bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 10.3 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. woningen:
 1. situering woningen en ruimten ten behoeve van huisgebonden beroepen: in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, zulks met uitzondering van woningentrees en bergingen;
 2. maximum aantal woningen: zoals met de aanduiding "maximum aantal woningen" is aangeduid;
- b. maatschappelijke voorzieningen inclusief geluidgevoelige bestemmingen, publieksgerichte dienstverlening, zakelijke dienstverlening, galeriën, kantoren, bedrijven:
 1. situering: uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "gemengd";
 2. maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 150 m²;

Restgebieden Zuidoost

3. maximum totaal bruto vloeroppervlak: 900 m²;
- c. parkeervoorzieningen:
 1. situering: gebouwde parkeervoorzieningen alleen zijn toegestaan in de kelder en het souterrain, met dien verstande dat toegangsvoorzieningen en in- en uitritten ook in de eerste bouwlaag zijn toegestaan.
- d. voor de toegestane functies gelden de volgende parkeernormen:
 1. woningen: maximaal 1 parkeerplaats per woning;
 2. maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening, zakelijke dienstverlening en galeriën: maximaal 1 parkeerplaats per 75 m² bruto vloeroppervlak;
 3. kantoren en bedrijven: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. pleinen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. fietsparkeervoorzieningen;
- f. kunstuitingen;
- g. natuur en faunapassages;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- i. nutstuin / volkstuinten, ter plaatse van de aanduiding "volkstuin";
- j. recreatiegebied met onder meer ligweiden ter plaatse van de aanduiding "recreatie";
- k. in- en uitritten naar gebouwde parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van speelvoorzieningen: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 4 meter.
- c. voor de gronden die tevens zijn bestemd als Waarde - Ecologie geldt een maximum bebouwingspercentage van 5%.

Artikel 12 Horeca - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een hotel met bijbehorende voorzieningen zoals een restaurant, terras, vergaderzalen, kantoorruimten, bergingen en andere nevenruimten;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- c. (dak)tuinen en erven;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. fietsparkeervoorzieningen;
- f. verkeersareaal;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangeduid.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 13 Horeca - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca van categorie 3 (zalenverhuur) met inbegrip van een restaurant, terras, vergaderzalen, kantoorruimten, bergingen en andere nevenruimten;
- b. (dak)tuinen en erven;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. fietsparkeervoorzieningen;
- e. verkeersareaal;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. natuur;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangeduid.

13.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 14 Kantoor

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. publieksgerichte dienstverlening;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen;
- e. tuinen en erven;
- f. verkeersareaal;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voor kantoren geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bvo.

Artikel 15 Maatschappelijk-1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van geluidgevoelige bestemmingen;
- b. de bij de maatschappelijke voorzieningen behorende kantoor- en vergaderruimten, bergingen en andere nevenruimten;
- c. verkeersareaal;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak, voor zover gelegen buiten de bouwvlakken: 10%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid;
- d. maximum bouwhoogte bouwwerken als bedoeld onder b: 3 meter;

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 16 Maatschappelijk-2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen;
- b. de bij de maatschappelijke voorzieningen behorende kantoor- en vergaderruimten, bergingen en andere nevenruimten;
- c. verkeersareaal;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. natuur;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak, voor zover gelegen buiten de bouwvlakken: 10%;
- c. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - uitbreiding hoofdbebouwing" mag maximaal 50% van het bestemmingsvlak voor zover gelegen buiten het bouwvlak worden bebouwd;
- d. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid;
- e. maximum bouwhoogte bouwwerken als bedoeld onder b: 3 meter.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

16.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, zodat de gronden en gebouwen worden bestemd als Maatschappelijk-1, op voorwaarde dat uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt voldaan of hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder kunnen worden vastgesteld.

Artikel 17 Recreatie - kampeerterrein

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - kampeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kampeerterrein (camping) met inbegrip van daarbij behorende toilet- en doucheruimten, receptie, een dienstwoning, ondersteunende horeca met terras en bij de camping horende detailhandel;
- b. woningen ter plaatse van de aanduiding "wonen", zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 40 van deze regels;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. verkeersareaal;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. natuur en faunapassages;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

17.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid;
- d. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" staat aangeduid.

17.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 17.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. verkeersareaal is toegestaan op maximaal 5% van het oppervlak van het bestemmingsvlak;
- b. maximum aantal dienstwoningen: 1;

Artikel 18 Recreatie - kinderboerderij

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - kinderboerderij aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kinderboerderij met bijbehorende dierenweiden en stallen en overige bijgebouwen;
- b. voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwMakken;
- b. maximum bebouwingspercentage bouwMak: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid;
- d. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" staat aangeduid;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen tevens toegestaan buiten de bouwMakken met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. maximum totaal bruto vloeroppervlak gebouwen: 500 m²;
 2. maximum goothoogte: 3 meter;
 3. maximum bouwhoogte: 5 meter.

18.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 19 Recreatie - manege

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - manege aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een manege, niet zijnde een stoeterij, met bijbehorende stallen, paardenweiden en paardenbakken;
- b. maximaal één dienstwoning;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. verkeersareaal;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. natuur en faunapassages;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

19.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwMakken;
- b. maximum bebouwingspercentage bouwMak: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid;
- d. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" staat aangeduid.

19.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 20 Tuin

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- alsmede voor;
- d. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein".

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 20.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

20.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter.

Artikel 21 Verkeer - 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. laad- en losvoorzieningen;
- c. fietsparkeervoorzieningen;
- d. kunstuitingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. natuur en faunapassages;
- g. bruggen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 21.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte kunstuitingen: 8 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 22 Verkeer - 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten;
- b. laad- en losvoorzieningen;
- c. fietsparkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. verkeersareaal;
- f. tuinen en erven;
- g. groenvoorzieningen;
- h. kunstuitingen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- j. bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen, publieksgerichte dienstverlening en zakelijke dienstverlening inclusief ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel ter plaatse van de aanduiding "gemengd";
- k. een belwinkel/internetcafé ter plaatse van de aanduiding "belwinkel".

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 22.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

22.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 5 meter, met dien verstande dat, indien deze worden gerealiseerd op het dak van gebouwen, de bouwhoogte moet worden gemeten vanaf het dak.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 22.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor kantoren en bedrijven geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bvo.
- b. voor kantoren geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 150 m² bvo.

Artikel 23 Verkeer - 3

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. pleinen;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. fietsparkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. natuur en faunapassages;
 - g. kunstuitingen;
 - h. bruggen;
 - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- alsmede voor:
- j. een (dagelijkse) markt, ter plaatse van de aanduiding "markt";
 - k. een staanplaats ten behoeve van horeca van categorie 1 ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - staanplaats".
 - l. evenementen categorie 1, ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein".

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 23.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

23.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen (uitsluitend zijnde een luchtbrug) gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "luchtbrug";
- b. de afstand tussen de vloer van de luchtbrug en het peil moet minimaal 3 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van de luchtbrug bedraagt 3 meter, gemeten vanaf de vloer van de luchtbrug;
- d. voor de staanplaats als bedoeld in lid 23.1 gelden de volgende regels:
 1. maximum oppervlak: 20 m²;
 2. maximum bouwhoogte: 3 meter.

23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte kunstuitingen: 5 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

23.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 23.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van evenementen gelden de volgende bepalingen:
 1. maximum aantal per jaar: 4;
 2. maximum aantal dagen per evenement: 3.

Artikel 24 Verkeer - 4

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. metrobanen en treinbanen en bijbehorende voorzieningen zoals geluidsschermen;
- b. stations met inbegrip van bijbehorende voorzieningen als perrons, toegangsvoorzieningen, loketten, wachruimten, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. verkeersareaal;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. natuur en faunapassages;
- g. bruggen en viaducten;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 24.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

24.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 15%;
- b. maximum bouwhoogte: 12 meter, gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf.

24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 12 meter, gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf;
- b. voor geluidsschermen gelden de volgende regels:
 1. de geluidsschermen die ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn gerealiseerd mogen uitsluitend worden vervangen indien geluidsschermen worden teruggebouwd met een zelfde bouwhoogte;
 2. in afwijking van het bepaalde onder a zijn lagere geluidsschermen toegestaan indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde of een eerder vastgestelde hogere waarde kan worden voldaan.

Artikel 25 Water

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
 - b. steigers;
 - c. bruggen;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- alsmede voor:
- e. een woonschepenligplaats ten behoeve van één woonschip met bijbehorend terras ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats".

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 25.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

25.2.2 Woonschip

Voor het woonschip gelden de volgende regels:

- a. maximum oppervlakte woonschip inclusief terras: 170 m²;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter, gemeten vanaf het waterpeil.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

Artikel 26 Wonen

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen;
- c. tuinen en erven;

alsmede voor:

- d. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein";
- e. verkeersareaal, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang";
- f. bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen, publieksgerichte dienstverlening en zakelijke dienstverlening inclusief ondersteunende horeca in de eerste en tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "gemengd".

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

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

26.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, tenzij ander staat aangeduid;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid;
- c. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" staat aangeduid;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" mag tot de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van voor de bovengelegen bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "dak" mag de aangegeven bouwhoogte met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw met dien verstande dat het gedeelte van het dak waar geen dakopbouw wordt gerealiseerd mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij een borstwering met een bouwhoogte van maximaal 1,20 meter is toegestaan.
- f. de in sub b bedoelde maximum bouwhoogte mag met maximaal 1,5 meter worden overschreden ten behoeve van een dakterras, met dien verstande dat een dakterras uitsluitend is toegestaan op (delen van) woningen waarvoor een maximum bouwhoogte van 6 meter geldt.

26.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter.

26.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 26.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. maximum aantal woningen: zoals met de aanduiding "maximum aantal woningen" is aangeduid;
- b. voor de bestemmingsvlakken waar een maximum aantal woningen is aangeduid, zoals bedoeld onder a, geldt dat de woningen alleen mogen worden gebouwd indien elke woning wordt voorzien van minimaal één stille zijde.

Artikel 27 Wonen - uit te werken

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. verkeersareaal;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. afvalinzamelingssystemen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

27.2 Uitwerkingsregels

Het bevoegde gezag werkt het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met in achtneming van de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen bedraagt 25;
- b. alle woningen moeten worden voorzien van minimaal één stille zijde;
- c. de woningen mogen uitsluitend worden gebouwd indien:
 1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde wordt voldaan;
 2. indien bij overschrijding van de voorkeurgrenswaarde hogere waarde is vastgesteld;
 3. indien bij overschrijding van de maximale ontheffingswaarde de betreffende delen van de woningen worden uitgevoerd als dove gevel of vergelijkbare geluidwerende constructie;
 4. woningen zijn voorzien van tenminste één stille zijde.
- d. er dient te worden voldaan aan de bepalingen van de Flora- en faunawet;
- e. voor de woningen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning.

27.3 Bouwregels

27.3.1 Algemeen

Het bevoegde gezag stelt, met inachtneming van het bepaalde in de regels van dit artikel, één of meer uitgewerkte plannen vast voor de in lid 27.1 genoemde gronden.

27.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 75%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" staat aangeduid.

27.3.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras met inachtneming van de volgende regels met dien verstande dat dakterrassen alleen zijn toegestaan op delen van gebouwen die worden gebouwd in twee bouwlagen.

27.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

27.3.5 Voorlopig bouwverbod

Op de in artikel 27.1 genoemde gronden mogen gebouwen slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het bevoegde gezag vastgesteld uitwerkingsplan.

27.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 27.3.5 bepaalde, indien een ontwerpuitwerkingsplan overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage is gelegd en het bouwplan in overeenstemming is met dit ontwerpuitwerkingsplan.

Artikel 28 Waarde - Archeologie - 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie - 1" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag voor het bouwen leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 100 m² of meer en;
- b. dieper dan 0,5 meter onder peil.

28.2.2 Uitzondering onderzoek splicht

Het bepaalde in lid 28.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

28.2.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nader eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het bevoegd gezag stelt, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

28.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 28.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren: het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 100 m² in combinatie met werken op een diepte van 0,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden.

28.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in 28.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het reguliere onderhoud;
- b. werkzaamheden die samenhangen met het aanbrengen of wijzigen van drainage;
- c. werkzaamheden die samenhangen met het aanbrengen of wijzigen van kabels en leidingen;
- d. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- f. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

28.3.3 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

28.3.4 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 28.3.3 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

28.3.5 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 29 Waarde - Archeologie - 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie - 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag voor het bouwen leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 500 m² of meer en;
- b. dieper dan 0,5 meter onder peil.

29.2.2 Uitzondering onderzoek splicht

Het bepaalde in lid 29.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

29.2.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nader eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het bevoegd gezag stelt, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

29.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 29.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren: het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 500 m² in combinatie met werken op een diepte van 0,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden.

29.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in 29.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het reguliere onderhoud;
- b. werkzaamheden die samenhangen met het aanbrengen of wijzigen van drainage;
- c. werkzaamheden die samenhangen met het aanbrengen of wijzigen van kabels en leidingen;
- d. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- f. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting;
- g. werkzaamheden die samenhangen met een evenement als bedoeld in artikel 17.3 van deze regels.

29.3.3 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

29.3.4 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 29.3.3 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

29.3.5 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 30 Waarde - Archeologie - 3

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie - 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag betrekking leidt tot grondroerende werkzaamheden in de waterbodem van 10.000 m² of meer.

30.2.2 Uitzondering onderzoek splicht

Het bepaalde in lid 30.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

30.2.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nader eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het bevoegd gezag stelt, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

30.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 30.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren: het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden.

30.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in 30.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het reguliere onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

30.3.3 Onderzoek splicht

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

30.3.4 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 30.3.3 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

30.3.5 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 31 Waarde - Ecologie

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, bescherming en versterking van de ecologische en landschappelijke waarden.

31.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, indien de ecologische waarde direct aanleiding geeft, nadere eisen stellen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken.

31.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

31.3.1 Verbodsregel

Op de in lid 31.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag de navolgende werken, niet zijnde de oprichting van bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend:
 1. het ophogen, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en dempen van water;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het aanleggen van verharding;
- d. het aanleggen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen of wijzigen van taluds;
- f. het verwijderen van houtopstanden en bossen.

31.3.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 31.3.1 is niet van toepassing op regulier onderhoud alsmede op werkzaamheden die samenhangen met een evenement als bedoeld in artikel 17.3 van deze regels.

31.3.3 Verlening omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) wordt slechts verleend indien de ecologische belangen niet onevenredig worden aangetast en het behoud van de ecologische waarde(n) en landschappelijke waarden voldoende worden gewaarborgd.

Artikel 32 Waterstaat - Waterkering

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen.

32.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 32.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 33 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 34 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven grenzen van het bouwvlak en/of bestemmingsvlak te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 m;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1.0 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een rijwielpad en 2,2 m boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m.

Artikel 35 Algemene gebruiksregels

35.1 Algemeen

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aande grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

35.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 35.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van een:

- a. bedrijf die zijn opgesomd in bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhal;
- c. seksinrichting;
- d. smartshop;
- e. prostitutiebedrijf;
- f. geldwisselkantoor;
- g. belwinkel/internetcafé;

behoudens de functies zoals genoemd onder a t/m g welke krachtens de regels in Hoofdstuk 2 zijn toegestaan.

35.3 Toegelaten bedrijven

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

- a. bedrijven die in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging vallen onder de categorie A.
- b. Het bevoegd gezag is bevoegd om in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning te verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat is toegestaan dat:
 1. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

35.4 Doelmatigheidsbepaling

- a. Het bevoegd gezag verleent in afwijking van het bepaalde in lid 35.1 een omgevingsvergunning wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Het bevoegd gezag verleent in afwijking van het bepaalde in lid 35.1 een omgevingsvergunning mits dit niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.

Artikel 36 Algemene aanduidingsregels

36.1 Veiligheidszone LPG

36.1.1 Algemeen

In afwijking van Hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - lpg" de volgende regels:

- a. binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – lpg" geldt dat de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet zijn toegestaan. Voorts geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning deze veiligheidszone als uiterste grenswaarde in acht moet worden genomen;
- b. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt dat het bestaande aantal woningen niet mag worden vergroot.

36.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegde gezag is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' te verwijderen, mits het gebruik van de activiteiten van de inrichting ter plaatse definitief zijn beëindigd;
- b. door de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' te verkleinen, mits voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd waaruit blijkt dat de doorzet van lpg is beperkt.

Artikel 37 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, is het bevoegd gezag bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan zodat:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m², alsmede
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, platiëken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies;
- 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 op de verbeelding of in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de op de verbeelding of in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties en ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, installaties ten behoeve van het opwekken van duurzame energie en antennes;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 38 Overgangsrecht

1. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 39 Overgangsrecht

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

Artikel 40 Persoonsgebonden overgangsrecht

40.1 Woningen ter plaatse van Loosdrechtdreef 7 (Gaaspercamping)

In overeenstemming met artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening gelden voor de gronden ter plaatse van Loosdrechtdreef 7 waar de aanduiding "wonen" van toepassing is de volgende bepalingen:

- a. de woning ter plaatse van Loosdrechtdreef 7 mag worden gebruikt als woning zolang A.W. Deetman daar woonachtig is;
- b. de woning ter plaatse van Loosdrechtdreef 7 mag worden gebruikt als woning zolang M.C. Cijs daar woonachtig is;
- c. de woning ter plaatse van Loosdrechtdreef 7 mag worden gebruikt als woning zolang H.C. Bargmans daar woonachtig is;
- d. de woning ter plaatse van Loosdrechtdreef 7 mag worden gebruikt als woning zolang R. Tjerks daar woonachtig is;
- e. de woning ter plaatse van Loosdrechtdreef 7 mag worden gebruikt als woning zolang D. Tjerks daar woonachtig is;
- f. de woning ter plaatse van Loosdrechtdreef 7 mag worden gebruikt als woning zolang A.G.W. van Koppen daar woonachtig is;
- g. de woning ter plaatse van Loosdrechtdreef 7 mag worden gebruikt als woning zolang S. Bleeker daar woonachtig is.
- h. de woning ter plaatse van Loosdrechtdreef 7 mag worden gebruikt als woning zolang P. Dodsworth daar woonachtig is.
- i. de woning ter plaatse van Loosdrechtdreef 7 mag worden gebruikt als woning zolang T.D. Arend daar woonachtig is.

Artikel 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Restgebieden Zuidoost.