



## Bestemmingsplan E-Buurt Oost

Vastgesteld

## Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer      Ruimte en Duurzaamheid

IMRO\_idn            NL.IMRO.0363.T1802BPSTD-VG01

Datum print        9 Februari 2021

Planstatus         vastgesteld

## Inhoudsopgave

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                             | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1      Inleidende regels</b>                 | <b>6</b>  |
| Artikel 1    Begrippen                                    | 6         |
| Artikel 2    Wijze van meten                              | 12        |
| <b>Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels</b>                 | <b>13</b> |
| Artikel 3    Groen                                        | 13        |
| Artikel 4    Verkeer - 1                                  | 14        |
| Artikel 5    Verkeer - 2                                  | 15        |
| Artikel 6    Verkeer - 3                                  | 16        |
| Artikel 7    Verkeer - 4                                  | 17        |
| Artikel 8    Wonen - 1                                    | 18        |
| Artikel 9    Wonen - 2                                    | 20        |
| Artikel 10    Wonen - 3                                   | 22        |
| Artikel 11    Wonen - 4                                   | 23        |
| Artikel 12    Wonen - 5                                   | 25        |
| Artikel 13    Leiding - Leidingstrook                     | 27        |
| Artikel 14    Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming) | 29        |
| Artikel 15    Waarde - Archeologie                        | 31        |
| <b>Hoofdstuk 3      Algemene regels</b>                   | <b>33</b> |
| Artikel 16    Anti-dubbeltelregel                         | 33        |
| Artikel 17    Algemene bouwregels                         | 34        |
| Artikel 18    Algemene gebruiksregels                     | 35        |
| Artikel 19    Algemene aanduidingsregels                  | 37        |
| Artikel 20    Overige regels                              | 38        |
| <b>Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels</b>          | <b>39</b> |
| Artikel 21    Overgangsrecht                              | 39        |
| Artikel 22    Slotregel                                   | 40        |



# Regels

## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            plan**

het bestemmingsplan E-buurt Oost met identificatienummer NL.IMRO.0363.T1802BPSTD-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            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**

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

#### **1.7            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;

#### **1.8            bed&breakfast**

het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt;

#### **1.9            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;

#### **1.10          bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.11 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.12 bouwen**

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

#### **1.13 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.14 bouwlaag**

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

#### **1.15 bouwvlak**

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

#### **1.16 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

#### **1.17 broedplaats**

ruimte voor startende kleinschalige, ambachtelijke bedrijven die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B en kunstenaarsateliers;

#### **1.18 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;

#### **1.19 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; 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.

#### **1.20 gebouw**

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

#### **1.21 geldwisselkantoor**

een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld;

#### **1.22 gevellijn**

een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van de gebouwen aan de betreffende zijde moet worden opgericht;

#### **1.23 gevoelige bestemming**

een woonruimte en maatschappelijke voorziening specifiek bestemd voor kinderen tot 15 jaar, zoals school, crèche en kinderopvangplaats;

#### **1.24 hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking 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;

#### **1.25 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.

#### **1.26 horeca van categorie 2**

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

#### **1.27 horeca van categorie 3**

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

#### **1.28 horeca van categorie 4**

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

#### **1.29 horeca van categorie 5**

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

#### **1.30 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.

### **1.31 huisgebonden beroepen**

Kantoren, maatschappelijke voorzieningen, die in een woonruimte worden uitgeoefend, waarbij:

1. de woonruimte 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 woonruimte en de omliggende woonruimten in dezelfde straat;
2. maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woonruimte voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden.

### **1.32 huishouden**

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

### **1.33 internetcafé**

een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig de gelegenheid bieden tot internetten (het raadplegen van websites, e-mailen en dergelijke);

### **1.34 maatschappelijke voorzieningen**

overheids-, medische-, onderwijs-, sociaal-culturele, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen.

### **1.35 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;

### **1.36 ondergeschikte horeca**

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

### **1.37 onzelfstandige woonruimte**

woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;

### **1.38 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

### **1.39 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.

### **1.40 parkeerbeleid**

Parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Auto, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017 en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2018 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

### **1.41 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. als in het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

### **1.42 plint**

een laag op maaiveldniveau met een verdiepingshoogte van tenminste 3,5 m, bedoeld voor onder meer publiekstoegankelijke functies;

### **1.43 recreatieve voorziening**

kleinschalige voorzieningen ten behoeve van sport en spel voor de buurt;

### **1.44 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;

### **1.45 stille zijde**

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

### **1.46 smartshop**

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

#### **1.47 verblijfsgebied**

Een verblijfsgebied is een aaneengesloten gebied waar het doen van verplaatsingen bij het gebruik van het openbaar gebied ondergeschikt is aan andere functies waarvoor dit gebied geschikt is, zoals ontmoeten van mensen of spelen door kinderen.

#### **1.48 verkeersareaal**

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

#### **1.49 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;

#### **1.50 waterstaatsdoeleinden**

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

#### **1.51 woonruimte**

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, alsmede standplaatsen.

#### **1.52 woon-werkeenheid**

Een woonruimte met daaraan bouwkundig gekoppeld een kantoor, maatschappelijke voorziening of bedrijf, waarbij:

1. de woonruimte 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 woonruimte en de omliggende woonruimten in dezelfde straat;
2. maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak van de totale ruimte voor het huisgebonden beroep gebruikt wordt.

## **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      horizontale diepte**

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

### **2.7      verticale bouwdiepte**

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

### **2.8      bebouwingspercentage**

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

## **Hoofdstuk 2          Bestemmingsregels**

### **Artikel 3          Groen**

#### **3.1          Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. buurttuin;
- c. fiets- en/of voetpaden;
- d. recreatieve voorzieningen;
- e. water;
- f. kunstwerken ten behoeve van wegenbouw;
- g. objecten van beeldende kunst.

#### **3.2          Bouwregels**

##### *3.2.1    Algemeen*

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

##### *3.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1,20 m.

## **Artikel 4      Verkeer - 1**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. verkeersareaal;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water en water huishoudkundige voorzieningen;
- d. bermen en taluds;
- e. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- f. objecten van beeldende kunst.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

Op en onder de in 6.1 'Verkeer - 1' genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

#### *4.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

## **Artikel 5      Verkeer - 2**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. rijwegen, inclusief toegangswegen tot parkeergarage;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en water huishoudkundige voorzieningen;
- f. bermen en taluds;
- g. speelvoorzieningen;
- h. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- i. objecten van beeldende kunst.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Algemeen*

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

#### *5.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

## **Artikel 6      Verkeer - 3**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. toegangswegen voor gemotoriseerd en ongemotoriseerd verkeer;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1    Algemeen*

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

#### *6.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

## **Artikel 7      Verkeer - 4**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. verblijfsgebieden;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. terrassen ten behoeve van de aangrenzende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. bermen en taluds;
- g. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- h. objecten van beeldende kunst.

### **7.2      Bouwregels**

#### *7.2.1    Algemeen*

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

#### *7.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte van afscherming van terrassen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

## **Artikel 8      Wonen - 1**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning en huisgebonden beroepen;

met de daarbij behorende:

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. groenvoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. straten;
- f. parkeervoorzieningen.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1    Algemeen*

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

#### *8.2.2    Gebouwen*

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%;
- c. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat:
  - 1. daar waar een maximale bouwhoogte van 7 m is opgenomen per woonruimte een derde bouwlaag over maximaal 65% van het grondoppervlak van de woonruimte mogelijk is, waarbij de totale bouwhoogte van de woonruimte niet hoger is dan 10 meter;
  - 2. daar waar een maximale bouwhoogte van 10 m is opgenomen per woonruimte een vierde bouwlaag over maximaal 65% van het grondoppervlak van de woonruimte mogelijk is, waarbij de totale bouwhoogte van de woonruimte niet hoger is dan 13 meter;
- d. de op de verbeelding aangegeven gevellijn dient tenminste voor 70% bebouwd te worden met gevels over tenminste 2 bouwlagen;
- e. daar waar een maximale bouwhoogte van 13 m is opgenomen, geldt de maximale bouwhoogte en de op de verbeelding aangegeven gevellijn alleen voorzover daar gestapelde bebouwing wordt gerealiseerd; in het geval daar een grondgebonden woonruimte wordt gerealiseerd geldt een maximale hoogte van 7 m en de daarvoor geldende regels en de daarbij behorende gevellijn;
- f. de woonruimten mogen geen hoofdtoegang hebben aan de zijde die grenst aan de bestemming 'Groen';
- g. de woonruimten waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 7 en 10 m, mogen een maximale diepte hebben van 12 m;
- h. bij de woonruimten die grenzen aan de bestemming 'Groen' en een hoofdtoegang hebben aan een ontsluitingsweg, zijn voor de voorgevel bijgebouwen toegestaan met een maximale hoogte van 3,5 m en een maximale omvang van 10 m<sup>2</sup>;
- i. de woonruimten dienen zodanig gesitueerd en vorm gegeven te worden dat de woonruimten beschikken over tenminste één stille zijde.

### 8.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 m voor de voorgevelrooilijn en 2 meter achter de voorgevelrooilijn.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a gelden voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de woonruimten die grenzen aan de bestemming 'Groen' en een hoofdtoegang hebben aan een ontsluitingsweg, een bouwhoogte van 3 m voor de voorgevelrooilijn voor overkappingen.

### 8.3 **Specifieke gebruiksregels**

- a. Tenminste 25% van het bestemmingsvlak dient ingericht te worden als openbare ruimte.
- b. Aan de noordoost- en zuidwestzijde dient een doorgang zonder bebouwing te worden gerealiseerd met een minimale breedte van 6 m en een maximale breedte van 8 m.
- c. Aan de zuidoostzijde dient een doorgang zonder bebouwing te worden gerealiseerd met een minimale breedte van 12 m en een maximale breedte van 18 m.
- d. De ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Egoli met maximaal 2 ontsluitingswegen.
- e. De woonruimten mogen pas in gebruik worden genomen nadat de bebouwing in de bestemmingsvlakken 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' en 'Wonen - 5' zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn, zodanig dat de gevelbelasting van de woonruimten in het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde vanwege de Daalwijkdreef en Provinciale weg, maximaal 49 dB vanwege de Elsrijkdreef en niet meer dan 60 dB vanwege de Metro.

## **Artikel 9      Wonen - 2**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning en aan huis gebonden beroepen;
- b. kleinschalige bedrijven die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B in de eerste bouwlaag;
- c. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag;
- d. woon-werkeenheden in de eerste bouwlaag;

met de daarbij behorende:

- e. in- en uitritten;
- f. tuinen en erven;
- g. gebouwde en onbebouwde parkeervoorzieningen;
- h. bijbehorende bouwwerken.

### **9.2      Bouwregels**

#### **9.2.1    Algemeen**

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

#### **9.2.2    Gebouwen**

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd
- b. binnen het bouwvlak is één gebouw toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- d. in het geval (een deel van) het bestemmingsvlak van 'Wonen- 3' is bebouwd dan wel daarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven, dient de bebouwing hoger te zijn dan de (op te richten) bebouwing binnen het bestemmingsvlak van 'Wonen - 3';
- e. het bebouwingspercentage gerelateerd aan het bestemmingsvlak bedraagt:
  - 1. maximaal 75% tot een bouwhoogte van 8 m,
  - 2. maximaal 55% vanaf een bouwhoogte van 8 m tot een bouwhoogte van 23 m,
  - 3. maximaal 45% vanaf een bouwhoogte van 23 m tot een bouwhoogte van 32 m;
- f. de woonruimten dienen zodanig gesitueerd en vorm gegeven te worden dat de woonruimten beschikken over tenminste één stille zijde;
- g. de gebouwen dienen zodanig gesitueerd te worden dat deze een geluidafschermende werking hebben voor de (te bouwen) woonruimten in het bestemmingsvlak 'Wonen - 1'.

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

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, achter de voorgevel, bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

### **9.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **9.3.1 Specifieke gebruiksregels**

Voor het in 9.1 bedoelde gebruik gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. de functies genoemd onder artikel 9.1 onder b, c en d zijn alleen toegestaan op de eerste bouwlaag;
- b. de totale brutovloeroppervlak van de vestigingen met functies in artikel 9.1 onder b, c en d bedraagt maximaal 250 m<sup>2</sup>;
- c. het aantal vestigingen van de functies in artikel 9.1 onder b, c en d mag niet meer bedragen dan 5;
- d. van de woon-werkeenheden mag alleen het 'werk' gedeelte op de eerste bouwlaag zijn gelegen;
- e. voor de bedrijven geldt het bepaalde in 18.4.

## **Artikel 10    Wonen - 3**

### **10.1    Bestemmingsomschrijving**

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

- a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning en huisgebonden beroepen;

met de daarbij behorende:

- b. in- en uitritten;
- c. tuinen en erven;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. groenvoorzieningen.

### **10.2    Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

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

#### *10.2.2 Gebouwen*

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen een bouwvlak is één gebouw toegestaan;
- c. de bebouwing dient te bestaan uit een (half) verdiepte parkeergarage waarboven woonruimten;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen een parkeergarage, bergingen en toegang tot de gebouwen buiten het bouwvlak gebouwd worden tot een bouwhoogte van 1,5 m;
- e. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- f. in het geval (een deel van) het bestemmingsvlak van 'Wonen - 2' is bebouwd dan wel daarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven, dient de bebouwing lager te zijn dan de (op te richten) bebouwing binnen het bestemmingsvlak van 'Wonen-2';
- g. het bebouwingspercentage gerelateerd aan het bestemmingsvlak bedraagt:
  - 1. maximaal 100% tot een bouwhoogte van 1,5 m,
  - 2. maximaal 75% tot een bouwhoogte vanaf 1,5 m tot een bouwhoogte van 18 m,
  - 3. maximaal 55% tot een bouwhoogte vanaf 18 m tot 27 m;
- h. gevelaccenten, waaronder mede begrepen balkons, mogen vanaf de tweede bouwlaag maximaal 1,5 m buiten de gevel uitsteken;
- i. de woonruimten dienen zodanig gesitueerd en vorm gegeven te worden dat de woonruimten beschikken over tenminste één stille zijde.
- j. de gebouwen dienen zodanig gesitueerd te worden dat deze een geluidafschermende werking hebben voor de (te bouwen) woonruimten in het bestemmingsvlak 'Wonen - 1'.

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

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, achter de voorgevel, bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

## **Artikel 11 Wonen - 4**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning en aan huisgebonden beroepen;
- b. kleinschalige bedrijven die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B;
- c. broedplaatsen;
- d. ondersteunende horeca;
- e. woon-werkeenheden;

met de daarbij behorende:

- f. in- en uitritten;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen;
- h. bijbehorende bouwwerken.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Algemeen*

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

#### *11.2.2 Gebouwen*

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak is één gebouw toegestaan;
- c. het gebouw dient te bestaan uit in ieder geval een plint en woonruimten;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen een parkeergarage en plint buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- e. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- f. de gevel van het gebouw dient ten minste tot en met de plint en 2 bouwlagen gebouwd te worden in de op de verbeelding aangegeven gevellijn;
- g. het bebouwingspercentage gerelateerd aan het bestemmingsvlak bedraagt:
  - 1. maximaal 100% tot een bouwhoogte van 5 m;
  - 2. maximaal 55% vanaf een bouwhoogte van 5 m;
- h. gevelaccenten, waaronder mede begrepen balkons, mogen vanaf de tweede woonlaag maximaal 1,5 m buiten de gevel uitsteken, met uitsluiting van de gevels die grenzen aan de gronden met de bestemming 'Verkeer - 2'.
- i. de woonruimten dienen zodanig gesitueerd en vorm gegeven te worden dat de woonruimten beschikken over tenminste één stille zijde;
- j. de woonruimten mogen pas in gebruik worden genomen nadat de woonruimten in het bestemmingsvlak 'Wonen - 5' zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn, zodanig dat de gevelbelasting van de woonruimten in het bestemmingsvlak 'Wonen - 4' niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde vanwege de Daalwijkdreef, Elsjikdreef en Provinciale weg en niet meer dan 58 dB vanwege de Metro.

### *11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, achter de voorgevel, bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

## **11.3 Specifieke gebruiksregels**

### *11.3.1 Specifieke gebruiksregels*

- a. de functies genoemd onder artikel 11.1 onder b t/m e zijn alleen toegestaan in de plint;
- b. er zijn maximaal 2 vestigingen toegestaan met functies genoemd in artikel 11.1 onder c en e;
- c. de totale brutovloeroppervlak van de vestigingen met functies in artikel 11.1 onder c en e bedraagt maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- d. de maximale omvang van een vestiging met een functie genoemd in artikel 11.1 onder c tot en met e bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak;
- e. van de woon-werkeenheden mag alleen het 'werk' gedeelte in de plint zijn gelegen;
- f. voor de bedrijven geldt het bepaalde in 18.4.

## **Artikel 12 Wonen - 5**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning;
- b. aan huisgebonden beroepen;
- c. kleinschalige bedrijven die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B;
- d. horeca van categorie 1, 4 en 6;
- e. woon-werkeenheden;

met de daarbij behorende:

- f. in- en uitritten;
- g. tuinen en erven;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen;
- i. bijbehorende bouwwerken.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Algemeen*

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

#### *12.2.2 Gebouwen*

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen een bouwvlak is één gebouw toegestaan;
- c. het gebouw dient te bestaan uit een (half) verdiepte parkeergarage en een plint en woonruimten;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen de (half) verdiepte parkeergarage en plint buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- e. de maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- f. de (half) verdiepte parkeergarage en plint mogen totaal een hoogte hebben van 6 m;
- g. het bebouwingspercentage gerelateerd aan het bestemmingsvlak bedraagt:
  - 1. maximaal 100% tot een bouwhoogte van 6 m;
  - 2. maximaal 60% vanaf een bouwhoogte van 6 m tot een bouwhoogte van 21 m;
  - 3. maximaal 45% vanaf een bouwhoogte van 21 m tot een bouwhoogte van 40 m;
  - 4. maximaal 25% vanaf een bouwhoogte van 40 tot een bouwhoogte van 60 m;
- h. binnen de 'specifieke bouwaanduiding - 1' is bebouwing toegestaan ten behoeve van de ontsluiting van de gebouwen onder de voorwaarden dat de gebouwen de verschijningsvorm hebben van 2 gebouwen;
- i. gevelaccenten, waaronder mede begrepen balkons, mogen vanaf de tweede woonlaag maximaal 1,5 m buiten de gevel uitsteken, voorzover de gevels grenzen aan de bestemming 'Verkeer - 4'.
- j. de woonruimten dienen zodanig gesitueerd en vorm gegeven te worden dat de woningen beschikken over tenminste één stille zijde;
- k. de gebouwen dienen zodanig gesitueerd te worden dat deze een geluidafschermdende werking hebben voor de (te bouwen) woonruimten in de bestemmingsvlakken 'Wonen - 1' en 'Wonen - 4'.

### *12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, achter de voorgevel, bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

## **12.3 Specifieke gebruiksregels**

### *12.3.1 Specifieke gebruiksregels*

Voor het in 12.1 bedoelde gebruik gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. woonruimten en aan huis gebonden beroepen zijn alleen toegestaan in de bouwlagen boven de plint;
- b. functies genoemd onder artikel 12.1 onder c, d en e zijn uitsluitend toegestaan in de plint;
- c. er zijn maximaal 2 vestigingen toegestaan met functies genoemd in artikel 12.1 onder c en e;
- d. er zijn maximaal 3 vestigingen toegestaan met functies genoemd in artikel 12.1 onder d, waarvan maximaal 1 vestiging uit horeca categorie 1;
- e. de maximale omvang van een vestiging met een functie genoemd in artikel 12.1 onder c, d en e bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak;
- f. de totale brutovloeroppervlak van de vestigingen met functies in artikel 12.1 onder c en e bedraagt maximaal 300 m<sup>2</sup>.
- g. de totale brutovloeroppervlak van de vestigingen met functies in artikel 12.1 onder d bedraagt maximaal 350 m<sup>2</sup>.
- h. voor de bedrijven geldt het bepaalde in 18.4;
- i. van de woon-werkeenheden mag alleen het 'werk' gedeelte in de plint zijn gelegen.

## **Artikel 13 Leiding - Leidingstrook**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Leidingstrook bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. ondergrondse hoogspanningsverbindingen en ondergrondse transportleidingen, uitgezonderd leidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, en zijn niet bestemd voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen.
- b. Voor zover de dubbelbestemmingen onderling geheel of gedeeltelijke samenvallen, gelden in de eerste plaats de bepalingen van 14 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming) en in de tweede plaats de bepalingen van 13 Leiding - Leidingstrook.

### **13.2 Bouwregels**

#### *13.2.1 Bouwen ten behoeve van de dubbelbestemming*

Voor het bouwen ten behoeve van de in lid 13.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m.

#### *13.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen*

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. de veiligheid van de leidingen of het functioneren van de leidingen niet onevenredig worden geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.

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

#### *13.3.1 Algemeen*

Het is verboden op of in de in lid 13.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van ter plaatse van de in lid 13.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het anderszins indringen van voorwerpen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het vellen of rooien van houtgewas.

#### *13.3.2 Uitzonderingen*

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. worden verricht ter uitvoering van dit bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *13.3.3 Omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.3.1 kan worden verleend indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

### *13.3.4 Voorwaarden*

Alvorens omtrent het verlenen van een vergunning zoals bedoeld in artikel 13.3.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **Artikel 14 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. waterkeringen;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;
- c. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- d. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen;
- e. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Bouwen ten behoeve van de dubbelbestemming*

Voor het bouwen ten behoeve van de in lid 14.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

#### *14.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen*

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voorzover:

- a. het doelmatig functioneren van de waterhuishouding en waterkering niet onevenredig wordt geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaats gevonden met de beheerder.

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

#### *14.3.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
- b. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
- c. het bebossen en beplanten van gronden;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- e. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- f. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- g. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
- h. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

#### *14.3.2 Toegestane bouwwerken*

Het verbod als bedoeld in 14.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. worden verricht ter uitvoering van dit bestemmingsplan;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *14.3.3 Voorwaarden*

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

- a. de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad;
- b. advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

## **Artikel 15    Waarde - Archeologie**

### **15.1    Bestemmingsomschrijving**

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

### **15.2    Bouwregels**

#### *15.2.1    Algemeen*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens 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 500 m<sup>2</sup> of meer;
- b. dieper dan 1 m of meer onder maaiveld.

#### *15.2.2    Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in lid 15.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

#### *15.2.3    Nadere eisen*

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het bevoegd gezag stelt, indien een inventariserend veldonderzoek (IVO) daar aanleiding toe 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 de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### *15.3.1    Verbodsregel*

Op en onder de in lid 15.1 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 groundbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> in combinatie met werken dieper dan de 19de- en 20ste-eeuwse ophogingen, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden.

#### *15.3.2    Uitzondering verbodsregel*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, aanleggen als bedoeld in lid 15.3.1 is niet vereist voor de volgende 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 bestemmingsplan;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- f. indien uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

#### *15.3.3 Onderzoeksplicht*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijke 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 bevoegde gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### *15.3.4 Voorschriften omgevingsvergunning*

Aan de omgevingsvergunning kunnen in het kader van de archeologische waarden de volgende voorschriften gekoppeld worden:

- 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 de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 16      Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 17    Algemene bouwregels**

### **17.1    Toegestane overschrijdingen**

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

- a. ten behoeve van stoepen, stoep treden, 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 en de dakopbouwen worden geïntegreerd;
- 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.

### **17.2    Ondergronds bouwen**

#### *17.2.1    Ondergronds bouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt dat de ondergrondse bouwwerken alleen mogen bestaan uit:

- a. parkeergarages op de gronden binnen de bestemmingen Wonen - 2, Wonen - 3, Wonen - 4 en Wonen - 5;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin), ook buiten de bouwvlakken.

#### *17.2.2    Afwijking ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 17.2.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken onder de voorwaarde dat:

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

## **Artikel 18    Algemene gebruiksregels**

### **18.1    Aantal woonruimten**

Het maximum aantal woonruimten bedraagt 550.

### **18.2    Verbodsregels**

#### *18.2.1    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.

#### *18.2.2    Afwijking*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 18.2.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **18.3    Parkeernorm**

#### *18.3.1    Parkeernorm*

- a. Tot een strijdig gebruik met de in dit bestemmingsplan gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken, uitgezonderd bestaand gebruik, waarbij niet wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het parkeerbeleid wat geldend is bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid.

#### *18.3.2    Afwijking*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.3.1 en toestaan dat wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits wordt aangetoond dat wordt voldaan aan één van de in het parkeerbeleid opgenomen uitzonderingen.

## **18.4 Toegelaten bedrijven**

### *18.4.1 Toegestane bedrijven*

Voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:

- a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woonruimten, 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 woonruimten 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.

### *18.4.2 Afwijking*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 18.4.1 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.

## **18.5 Onzelfstandige woonruimte**

### *18.5.1 Verbod*

- a. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.

### *18.5.2 Afwijking*

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning van het bepaalde in artikel 18.5.1, onder a afwijken ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.
- b. Het bevoegd kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.5.1, onder b. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.

## **Artikel 19    Algemene aanduidingsregels**

### **19.1    Functieaanduiding**

#### *19.1.1    Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten -1' is het gebruik als hoofdverblijf voor personen jonger dan 15 jaar en andere gevoelige bestemmingen verboden. Het verbod geldt niet:

- a. voor woonruimten waarvan uitsluitend de buitenruimten binnen de aanduiding zijn gelegen;
- b. voor de bouwlagen die buiten de aanduiding zijn gelegen, zoals aangegeven in bijlage 2 Magnetisch veldzone doorsneden.

#### *19.1.2    Afwijking*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 19.1.1, indien:

- a. beleid of regelgeving ten aanzien van magnetische straling van kracht is en dit beleid of deze regelgeving hier een gevoelige bestemming mogelijk maakt al dan niet na een nadere motivering of onderzoek.
- b. de ligging en/of de werking van de elektriciteitskabels zijn aangepast, zodanig dat de magnetische straling lager is dan 0,4 microtesla.

## **Artikel 20    Overige regels**

Waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

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

### **Artikel 21      Overgangsrecht**

#### **21.1      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.

#### **21.2      Afwijking**

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 21.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 21.1 met maximaal 10%.

#### **21.3      Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Bepaling 21.1 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.

#### **21.4      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.

#### **21.5      Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 21.4, 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.

#### **21.6      Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in 21.4, 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.

#### **21.7      Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Bepaling 21.4 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 22    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'E-buurt Oost'.