

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt met identificatienummer NL.IMRO.0363.E1401BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam

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 aanduidingsvlak

een aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 automatenhal

een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de kansspelen zijn opgesteld.

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

een met een maatvoeringsaanduiding of in de regels aangegeven percentage dat het gedeelte van een bestemming(svlak) of bouwvlak aangeeft dat mag of ten minste moet worden bebouwd.

1.9 bedrijfsvaartuig

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnen(vaart)schip, hoofdzakelijk gebruikt of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep, dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.

1.10 bedrijf

een onderneming, daaronder mede begrepen broedplaatsen, waar goederen worden vervaardigd, bewerkt, geïnstalleerd of verhandeld, waarbij ondergeschikte detailhandel, en kantoor als bedrijfsondersteunend onderdeel is toegestaan, met dien verstande dat alleen bedrijven conform artikel 22.3 Toegelaten bedrijven zijn toegestaan.

1.11 belwinkel

een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bouwblok

een aaneengesloten, dan wel als geheel te beschouwen, reeks van gebouwen.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

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

1.18 bouwvlak

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

1.19 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.

1.20 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.22 bijzondere bouwlaag

kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.23 consumentverzorgende dienstverlening

persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, nagelstudio's, schoonheidsinstituten, fitness, sauna en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.24 culturele voorzieningen

musea, (muziek)theaters, bioscopen, dansscholen, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

1.25 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak of een toevoeging aan een plat dak.

1.26 dakuitbouw

een ondergeschikte uitbreiding van het hellend dakvlak niet hoger dan de nok, niet zijnde een dakkapel.

1.27 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, met inbegrip van ondergeschikte horeca.

1.28 dienstvaartuig

vaartuig dat hoofdzakelijk in gebruik is bij een overheidsdienst, zoals havendiensten, rijkswaterstaat, douane en de politie.

1.29 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;

1.30 gebouw

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

1.31 geldwisselkantoor

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

1.32 geluidsgevoelige bestemmingen

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

1.33 geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

medische- en onderwijsvoorzieningen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder.

1.34 groenvoorzieningen

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

1.35 hoofdgebouw

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

1.36 horeca van categorie 1

fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.37 horeca van categorie 2

nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.38 horeca van categorie 3

café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.39 horeca van categorie 4

restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.40 horeca van categorie 5

hotel (waaronder begrepen motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven), inclusief bijbehorende bar, restaurant en het bieden van vergaderaccommodatie.

1.41 kantoor

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

1.42 kap

een bijzondere bouwlaag, die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee hellende vlakken bestaat, die elkaar al dan niet snijden.

1.43 kelder

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

1.44 kinderopvangvoorziening

kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.45 ligplaats voor een woonboot

een met een woonboot in het water aan de walkant ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

1.46 ligplaats voor passagiersvaartuigen

Een met één of meerdere passagiersvaartuigen ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

1.47 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

1.48 maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden

1.49 nutsvoorzieningen

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

1.50 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.51 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder aanhef en onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.52 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, tot een maximum van 20% van het vloeroppervlakte van de hoofdfunctie tot maximaal 100 m².

1.53 ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca 3 en 4 die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat in geval van ondergeschikte horeca in detailhandel, maximaal 20% van de verkoop vloeroppervlakte van de winkel tot maximaal 20 m² voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.

1.54 passagiersvaartuig

Een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

a. het vervoer van personen of;

b. om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

1.55 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, tenzij anders is bepaald;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, tenzij anders is bepaald.

1.56 pleziervaartuig

een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.57 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis

consumentverzorgende of zakelijke dienstverlening, webwinkel of bedrijf uitsluitend zijnde categorie A uit de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging, waarbij:

- c. in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
- d. deze een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie.

1.58 prostitutie

het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.59 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.60 publieksgerichte zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek in overwegende mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals banken, makelaarskantoren, reisbureaus, wasserettes, stomerijen en uitzendbureaus.

1.61 seksinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen of voorstellingen plaatsvinden van erotische of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijkbare inrichtingen.

1.62 stille zijde

een bouwkundige constructie, niet zijnde een dak, die een geluidsgevoelige ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht en die voldoet aan de voorkeursgrenswaarden uit de hier van toepassing zijnde wetten.

1.63 souterrain

een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen.

1.64 stationerend vaartuig

een voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enig ander vaartuig.

1.65 verbeelding

de plankaart van het bestemmingsplan.

1.66 verkeersareaal

gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen.

1.67 vliesgevel

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, waarbij de afstand tussen vliesgevel en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen vliesgevel en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.68 waterbouwkundige kunstwerken

kunstwerken, verband houdend met het gebruiksmogelijkheden van het water, zoals steigers, remmingswerken, afmeervoorzieningen, kades en bruggen.

1.69 waterhuishoudkundige voorzieningen

werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, sluizen en beschoeiingen.

1.70 woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, dan wel voor bijzondere woonvormen zoals woongroepen en vergelijkbare onzelfstandige woonvormen, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten en waaronder mede begrepen zorgwoningen.

1.71 woonboot

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf.

1.72 woonzorgcentrum

een gebouw of gedeelte van een gebouw waar een specifieke doelgroep, zoals ouderen, woont die algemene en medische verzorging geniet en waar naast ruimten voor verzorging tevens bij het zorgcentrum behorende ruimten zoals ondergeschikte detailhandel, eetzaal en overige nevenruimten zijn inbegrepen.

1.73 webwinkel

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.74 zorgwoning

Een zelfstandige woning waar (intensieve) zorgverlening mogelijk is en waar zorg op afroep beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstencentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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 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.

2.4 Bruto vloeroppervlakte

de bruto vloeroppervlak (bvo) van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 Begrenzing bestemmingen

de begrenzing van de onderscheiden bestemmingen wordt vastgesteld door middel van meting met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

2.6 Bebouwingspercentage

het bebouwingspercentage wordt bepaald door projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak, tenzij anders is bepaald, de kelders en souterrains niet mee te rekenen.

2.7 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- b. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- c. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- d. bedrijf in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- e. kantoor in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- f. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- g. kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- h. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis op de tweede en hoger gelegen (bijzondere) bouwlagen;
- i. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis in de eerste bouwlaag, waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- j. bergingen en andere nevenruimten;
- k. tuinen en erven;
- l. groenvoorzieningen;
- m. verkeersareaal;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. afvalinzamelingsystemen;
- p. water;
- q. waterhuishoudkundige voorzieningen.

alsmede voor:

- r. autoreparatie- en autoservicebedrijven ter plaatse van de aanduiding garages;
- s. het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 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 aangegeven;
- c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. voor de gebouwen waarbij zowel een maximum bouwhoogte als maximum goothoogte is aangegeven, geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 80 graden waarbij dakkapellen zijn toegestaan;
- e. voor de gebouwen met de bouwaanduiding 'kap', geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 30 graden waarbij geen dakkapellen zijn toegestaan.

3.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

3.2.4 Daktoegangsopbouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt.

3.2.5 Dakopbouwen

Op gebouwen zijn ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak" dakopbouwen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden met één extra bouwlaag, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de "extra" bouwlaag ten hoogste 3,40 meter mag bedragen;
- b. de "extra" bouwlaag ten minste 1,70 meter uit de voorgevel dient te worden gebouwd;
- c. de totale bouwhoogte van het gebouw maximaal 15 meter bedraagt.

3.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een daktoegangsopbouw op een pand dat is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximum afmetingen zoals opgenomen in lid 3.2.4
- b. de daktoegangsopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

Ten aanzien van de op grond van lid 3.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging.

3.4.2 Detailhandel

- a. Ten aanzien van de op grond van lid 3.1 toegestane detailhandel geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is maximaal één supermarkt toegestaan met een bruto vloeroppervlak van maximaal 750 m² per vestiging

3.4.3 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 3.1 toegestane functies zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen door ter plaatse tevens horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag toe te staan op voorwaarde dat:

- a. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- b. het aantal horecazaken dat met deze wijziging kan worden gerealiseerd maximaal 4 bedraagt;

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- b. detailhandel in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- c. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- d. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- e. bedrijf in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain ;
- f. kantoor in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain ;
- g. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- h. kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- i. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis op de tweede en hoger gelegen (bijzondere) bouwlagen;
- j. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis in de eerste bouwlaag, waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- k. bergingen en andere nevenruimten;
- l. tuinen en erven;
- m. groenvoorzieningen;
- n. verkeersareaal;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. afvalinzamelingsystemen;
- q. water;
- r. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- s. horeca van categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'h=1'.

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 bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. voor de gebouwen met de bouwaanduiding 'kap', geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 30 graden waarbij geen dakkapellen zijn toegestaan.

4.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsofbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

4.2.4 Daktoegangsofbouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsofbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsofbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsofbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsofbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsofbouw bedraagt.

4.2.5 Dakopbouwen

Op gebouwen zijn ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak" dakopbouwen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden met één extra bouwlaag, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de "extra" bouwlaag ten hoogste 3,40 meter mag bedragen;
- b. de "extra" bouwlaag ten minste 1,70 meter uit de voorgevel dient te worden gebouwd;
- c. de totale bouwhoogte van het gebouw maximaal 15 meter bedraagt.

4.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste

lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een daktoegangsopbouw op een pand dat is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximum afmetingen zoals opgenomen in lid 4.2.4
- b. de daktoegangsopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

Ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging.

4.4.2 Detailhandel

Ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane detailhandel geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging.

4.4.3 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 4.1 toegestane functies zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 4.4.3 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- b. detailhandel in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- c. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- d. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- e. bedrijf in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain ;
- f. kantoor in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain ;
- g. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- h. kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- i. bergingen en andere nevenruimten;
- j. tuinen en erven;
- k. groenvoorzieningen;
- l. verkeersareaal;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. afvalinzamelingssystemen;
- o. water;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- q. een seksinrichting ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
- r. onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen ten behoeve van onder a. t/m g. genoemde bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- s. een speeltuin ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- t. het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag slechts 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 (m)' staat aangegeven;
- c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. voor de gebouwen met de bouwaanduiding 'kap', geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 30 graden waarbij geen dakkapellen zijn toegestaan.
- e. voor de gebouwen met de bouwaanduiding 'dove gevel' geldt dat woningen en andere geluidsgevoelige functies moeten worden voorzien van één of meer dove gevels, vliesgevels of andere gelijkwaardige maatregelen ter voldoening aan de Wet geluidhinder, indien geen of niet toereikende hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld. Een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde.
- f. voor de gronden met de aanduiding 'parkeergarage' geldt dat woningen uitsluitend mogen worden gebouwd, indien op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeeraccommodatie op basis van het vigerende parkeerbeleid.

5.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

5.2.4 Daktoegangsopbouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt.

5.2.5 Dakopbouwen

Op gebouwen zijn ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak" dakopbouwen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden met één extra bouwlaag, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de "extra" bouwlaag ten hoogste 3,40 meter mag bedragen;
- b. de "extra" bouwlaag ten minste 1,70 meter uit de voorgevel dient te worden gebouwd;
- c. de totale bouwhoogte van het gebouw maximaal 15 meter bedraagt.

5.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken ten behoeve van daktoegangsopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een daktoegangsopbouw op een pand dat is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximum afmetingen zoals opgenomen in lid 5.2.4
- b. de daktoegangsopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

5.3.2 Afwijken parkeervoorziening

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2 onder f. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van woningen indien de parkeerbehoefte kan worden opgevangen door buiten het eigen terrein aanwezige of aan te leggen parkeergelegenheden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

Ten aanzien van de op grond van lid 5.1 toegestane kinderopvangvoorzieningen geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging.

5.4.2 Detailhandel

Ten aanzien van de op grond van lid 5.1 toegestane detailhandel geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging.

5.4.3 Onbebouwde gronden

de onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 5.1 toegestane functies zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen door ter plaatse tevens horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag toe te staan op voorwaarde dat:

- a. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- b. het aantal horekazaken dat met deze wijziging kan worden gerealiseerd maximaal 4 bedraagt;

Artikel 6 Gemengd - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, in alle bouwlagen;
- b. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. tuinen en erven;
- e. groenvoorzieningen;
- f. verkeersareaal;

- g. nutsvoorzieningen;
- h. afvalinzamelingssystemen;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor

- k. het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

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. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Onbebouwde gronden

de onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 6.1 toegestane functies zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

Artikel 7 Gemengd - 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven in alle bouwlagen;
- b. kantoren in alle bouwlagen;
- c. maatschappelijke voorzieningen in alle bouwlagen;
- d. consumentverzorgende dienstverlening in alle bouwlagen;
- e. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in alle bouwlagen;
- f. bergingen en andere nevenruimten;
- g. tuinen en erven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. verkeersareaal;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. afvalinzamelingssystemen;
- l. water;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- n. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- o. autoreparatie- en autoservicebedrijven ter plaatse van de aanduiding 'garage';

- p. het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag slechts 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 aangegeven;

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Onbebouwde gronden

de onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 7.1 toegestane functies zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. uitwegen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. afvalinzamelingssystemen;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor

- j. voor het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- k. ongebouwde terrassen behorende bij een horecazaak ter plaatse van de functieaanduiding 'terras'

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 25 m²;
- b. maximum bouwhoogte: 6 meter.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte plastieken en kunstobjecten: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bij de maatschappelijke voorzieningen behorende buitenruimte;
- c. een woonzorgcentrum in alle bouwlagen, met de daarbij behorende medische en therapeutische voorzieningen, parkeervoorzieningen op maaiveld en gemeenschappelijke ruimten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk';
- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. tuinen en erven;
- f. verkeersareaal;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. afvalinzamelingssystemen;
- k. water;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor

- m. voor het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag slechts 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: 100% van het bouwvlak;
- b. de gronden buiten de bouwvlakken mogen voor maximaal 10% worden bebouwd;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. maximum bouwhoogte voor gebouwen als bedoeld onder b: 3 meter

9.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Kinderopvangvoorzieningen

- a. Ten aanzien van de op grond van lid 9.1 toegestane maatschappelijke voorzieningen geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

9.3.2 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 9.1 toegestane functies.

Artikel 10 Tuin - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

alsmede voor:

- e. het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien deze op het moment van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd, met dien verstande dat de gebouwen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de direct aangrenzende hoofdbebouwing;

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve de doeleinden die in de eerste bouwlaag van de direct aangrenzende hoofdbebouwing zijn toegestaan, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 10.3 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van een terras in de tuin behorende bij een horecazaak op voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

Artikel 11 Tuin - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. semi-openbare tuinen;
- b. privétuinen;
- c. voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 25 m²;
- b. maximum bouwhoogte: 6 meter.

11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 12 Tuin - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. semi-openbare tuinen;
- b. privétuinen;
- c. moestuinen;
- d. voetpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

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. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw uitsluitend zijnde nutsvoorzieningen: 25 m²;
- b. maximum bouwhoogte gebouwen als bedoeld onder a: 6 meter;
- c. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw uitsluitend zijnde broeikassen: 20 m²;

- d. maximum bouwhoogte gebouwen als bedoeld onder c: 3 meter;
- e. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak: 10%.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. trambanen met bijbehorende voorzieningen;
- c. uitwegen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. afvalinzamelingssystemen;
- i. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
- j. stallingsvoorzieningen voor scootmobiel;
- k. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- l. standplaatsen;
- m. water;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor

- p. voor het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

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 ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter;
- b. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 25 m².

13.2.3 Scootsafes

Voor het bouwen van scootsafes gelden de volgende regels:

- a. maximum inhoud: 3 m³;
- b. scootsafes mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat:
 - 1. plaatsing van de scootsafe inpandig niet mogelijk is;
 - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

13.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in lid 13.1 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van kiosken ten behoeve van detailhandel en horeca van categorie 4 op basis van de volgende voorwaarden:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum bruto vloeroppervlak per kiosk: 15 m²;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

13.4.1 Ongebouwd terras

Het gebruik als ongebouwd terras van de tot 'Verkeer' bestemde gronden is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

13.4.2 Evenementen

Het gebruik van de tot 'Verkeer' bestemde gronden ten behoeve van evenementen en daarbij behorende noodzakelijke bouwwerken, is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. pleinen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. afvalinzamelingssystemen;
- h. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
- i. stallingsvoorzieningen voor scootmobiel;
- j. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- k. standplaatsen;
- l. water;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor

- o. voor het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter;
- b. maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 25 m².

14.2.3 Scootsafes

Voor het bouwen van scootsafes gelden de volgende regels:

- a. maximum inhoud: 3 m³;
- b. scootsafes mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat:
 - 1. plaatsing van de scootsafe inpandig niet mogelijk is;
 - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

14.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter, mits geen onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

14.3.1 Ongebouwd terras

Het gebruik als ongebouwd terras van de tot 'Verkeer' bestemde gronden is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

14.3.2 Evenementen

Het gebruik van de tot 'Verkeer' bestemde gronden ten behoeve van evenementen en daarbij behorende noodzakelijke bouwwerken, is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

- d. ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats pleziervaartuig';
- e. ligplaatsen voor woonboten, inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis en inclusief bijboten, ter plaatse van de functieaanduiding 'ligplaats';
- f. een steiger ten behoeve van passagiersvaartuigen ter plaatse van de functieaanduiding 'steiger'
- g. een nachtstalling ten behoeve van passagiersvaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1'

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte bruggen: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter;
- c. maximaal oppervlak: 20 m² ten behoeve van een steiger ter plaatse van de functieaanduiding 'steiger';

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Verboden gebruik

Als verboden gebruik als bedoeld in Artikel 22 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in lid 15.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen, zulks met uitzondering van de op grond van lid 15.1 toegestane ligplaatsen en nachtstallingen.

15.3.2 Verboden gebruik nachtstalling passagiersvaartuigen

Als verboden gebruik als bedoeld in Artikel 22 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in lid 15.1 onder g. genoemde nachtstalling als op- en afstapplaats voor passagiers.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- b. bergingen en andere nevenruimten;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. verkeersareaal;
- f. afvalinzamelingssystemen;
- g. groenvoorzieningen;

alsmede voor

- h. het behoud van de monumentale waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mag slechts 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 bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. voor de gebouwen waarbij zowel een maximum bouwhoogte als maximum goothoogte is aangegeven, geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 80 graden waarbij dakkapellen zijn toegestaan;
- e. voor de gebouwen met de bouwaanduiding 'kap', geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien een kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 30 graden waarbij geen dakkapellen zijn toegestaan.

16.2.3 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskaarten;
- b. dakterrassen en toegangsofbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

16.2.4 Daktoegangsofbouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsofbouwen niet zijn toegestaan op orde-1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskaarten;
- c. de toegangsofbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsofbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsofbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsofbouw bedraagt.

16.2.5 Dakopbouwen

Op gebouwen zijn ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dak" dakopbouwen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden met één extra bouwlaag, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de "extra" bouwlaag ten hoogste 3,40 meter mag bedragen;
- b. de "extra" bouwlaag ten minste 1,70 meter uit de voorgevel dient te worden gebouwd;
- c. de totale bouwhoogte van het gebouw maximaal 15 meter bedraagt.

16.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.4 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen ten behoeve van het realiseren van een daktoegangsofbouw op een pand dat is aangewezen als 'orde-2', op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan de maximum afmetingen zoals opgenomen in lid 16.2.4;
- b. de daktoegangsofbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 16.1 toegestane functies, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. 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.
- b. De bestemming Waarde - Archeologie - 1 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen dient een archeologisch Programma van Eisen (PvE) indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 500 m² of meer en;
- b. dieper dan 2,50 meter onder peil.

17.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 17.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

17.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Burgemeester en wethouders stellen, 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 Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 17.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 500 m² in combinatie met werken op een diepte van 2,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 2,50 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 2,50 meter of meer.

17.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 17.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- 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.

17.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

17.3.4 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 Burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

17.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 17.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

17.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning

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 Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 18 Waarde - Archeologie - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

- a. 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.
- b. De bestemming Waarde - Archeologie - 2 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen dient een archeologisch Programma van Eisen (PvE) indien de aanvraag leidt ingrepen in de waterbodem van 10.000 m² of meer.

18.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 18.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

18.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Burgemeester en wethouders stellen, 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 Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 18.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;

18.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 18.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- 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.

18.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

18.3.4 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 Burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

18.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 18.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

18.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning

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 Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 19 Waterstaat - Waterkering

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering;
- b. De bestemming Waterstaat - Waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen met uitzondering van de bestemmingen Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 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 21 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen 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, stoep treden, koekoeken, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- c. 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, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- d. tot maximaal 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen en luifels, voor zover deze gelegen zijn aan de van de straat afgekeerde gevel (achtergevel);
- e. (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter en deze achter de voorgevel worden gerealiseerd.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 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 strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

22.2 Verbodsregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 22.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. een inrichting en bedrijf die wordt begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. een automatenhal;
- c. een seksinrichting;
- d. prostitutie;
- e. een prostitutiebedrijf;
- f. een belwinkel;
- g. een geldwisselkantoor;
- h. massagesalons;
- i. bedrijfsmatige opslag van materialen, voertuigen, machines, etc.

tenzij deze op grond van de regels zijn toegestaan.

22.3 Toegelaten bedrijven

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

- a. Uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie A van de bij deze regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken 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 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.

22.4 Doelmatigheidsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in afwijking van het bepaalde in lid 22.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Geluidszones

23.1.1 Westpoort

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein "Westpoort" op geluidsgevoelige bestemmingen.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie' de volgende regel:
 1. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein "Westpoort" op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

23.2 Monument

Voor zover de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument" en "specifieke bouwaanduiding - rijksmonument" is opgenomen zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische waarde en is het bepaalde in de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kunnen burgemeester en wethouders, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. het toestaan van de volgende bebouwing in het plangebied:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m² mits er geen sprake is van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede;
 2. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunstwerken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen;
- 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. het overschrijden van de in de regels toegestane maximum bouwhoogten met ten hoogste 2 meter;
- d. het overschrijden van de in de regels toegestane maximum bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 5 meter ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, zonneboilers, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen en vergelijkbare inrichtingen zoals rookgasafvoerpijpen, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en ten hoogste 12 meter ten behoeve van windmolens en windturbines mits er geen sprake is van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. het overschrijden van de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 25 Overige regels

25.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

26.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt. Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Amsterdam, stadsdeel West.