

## **Wildeman- en Blomwijckerbuurt**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>14</b>
Artikel 3	Bedrijf	14
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	15
Artikel 5	Gemengd - 1	16
Artikel 6	Gemengd - 2	18
Artikel 7	Gemengd - 3	19
Artikel 8	Groen	20
Artikel 9	Kantoor	21
Artikel 10	Maatschappelijk	22
Artikel 11	Verkeer	23
Artikel 12	Water	24
Artikel 13	Wonen	25
Artikel 14	Waarde - Archeologie	26
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>28</b>
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 16	Algemene bouwregels	29
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	32
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>33</b>
Artikel 20	Overgangsrecht	33
Artikel 21	Slotregel	34

## **Regels**

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan:**

Het bestemmingsplan 'Wildeman- en Blomwijckerbuurt' met identificatienummer NL.IMRO.0363.F1314BPSTD-OW01 van de gemeente Amsterdam.

#### **1.2 bestemmingsplan:**

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

#### **1.3 aanbouw**

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.4 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.

#### **1.5 aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.6 achtergevel**

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

#### **1.7 afhaalpunt ten behoeve van e-commerce**

Locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, tot stand gekomen na aan- en/of verkoop via internet en zonder rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage.

#### **1.8 antenne-installatie**

Installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

#### **1.9 antenedrager**

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de vestiging van een antenne.

#### **1.10 archeologisch onderzoek**

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), zoals bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

#### **1.11 archeologisch rapport**

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van burgemeester en wethouders/ het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie als bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

#### **1.12 archeologische verwachting**

Waarden waarvan de aanwezigheid in de bodem aannemelijk is of vermoed wordt.

#### **1.13 archeologische waarde**

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

#### **1.14 automatenhal**

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn opgesteld.

#### **1.15 baliefunctie**

Een (onderdeel van een) kantooractiviteit, of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

#### **1.16 bebouwing**

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

#### **1.17 bebouwingskarakteristiek**

De in verschillende tijdsfasen ontstane kenmerkende stedenbouwkundige opbouw en architectonische kenmerken van een gebied.

#### **1.18 bebouwingspercentage**

Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

#### **1.19 bedrijf**

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, opslag en/of transport.

#### **1.20 bedrijfsvaartuig**

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

#### **1.21 bedrijfsvloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimten, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieve ruimten en dergelijke.

#### **1.22 bestaande bebouwing of gebruik**

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### **1.23 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.24 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.25 bijgebouw**

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.26 bijbehorend bouwwerk**

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

**1.27 bijzondere bouwlaag**

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

**1.28 bijzondere woonvoorzieningen**

Voorzieningen in een aangepaste woonbehoefte, bijvoorbeeld ten behoeve van personen en voor wie de gebruikelijke woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals minder validen, en anderszins verzorgingsbehoevenden.

**1.29 bodemverstoring**

Elke vorm van grondverzet.

**1.30 bouwen**

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

**1.31 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

**1.32 bouwlaag**

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

**1.33 bouwperceel**

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

**1.34 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

**1.35 bouwvlak**

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

**1.36 bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.37 brug**

Een voorziening om een watergang te kunnen kruisen.

**1.38 brutovloeroppervlakte (bvo)**

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

**1.39 consumentverzorgende dienstverlening**

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

#### **1.40 culturele voorzieningen**

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

#### **1.41 cultuurhistorische waarde**

De fysieke overblijfselen van de historie, zowel bovengronds(gebouwde monumenten) als ondergronds ( archeologie) als het cultuurlandschap met zijn historische landschapselementen als verbinding daartussen.

#### **1.42 dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West.

#### **1.43 detailhandel**

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

#### **1.44 dienstverlening**

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening.

#### **1.45 eerste bouwlaag / plint**

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

#### **1.46 gebouw**

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

#### **1.47 geldwisselkantoor**

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

#### **1.48 geluidbelasting vanwege een industrieterrein**

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen op een industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

#### **1.49 geluidgevoelige maatschappelijke voorziening**

Voorzieningen als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, zijnde:

- 1. scholen voor basisonderwijs (m.u.v. gymnastieklokaal);
- 2. scholen voor voortgezet onderwijs (m.u.v. gymnastieklokaal);
- 3. instellingen voor hoger beroepsonderwijs (m.u.v. gymnastieklokaal);
- 4. algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen;
- 5. andere gezondheidszorggebouwen;
- b. kinderdagverblijven;

#### **1.50 gevellijn**

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

### **1.51 groenvoorziening**

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

### **1.52 hoofdgebouw**

Eén of meerdere 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.

### **1.53 horeca van categorie 1**

Een inrichting die kleine etenswaren, ijs en/of alcoholvrije dranken verstrekt, al dan niet voor consumptie ter plekke.

### **1.54 horeca van categorie 2**

Een inrichting die gericht is op het verstrekken van maaltijden die ter plaatse aan tafel genuttigd worden en verkoop van (alcoholhoudende) drank, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie.

### **1.55 horeca van categorie 3**

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, of anderzijds de uitstraling heeft van een café.

### **1.56 horeca van categorie 4**

Een inrichting die fastfood en alcoholvrije drank verstrekt, al dan niet voor consumptie ter plekke.

### **1.57 horeca van categorie 5**

Een inrichting met nachtelijke openingstijden die bedrijfsmatig muziek ten gehore brengt en gelegenheid geeft tot dansen, al dan niet met levende muziek, al dan niet met het schenken van (alcoholhoudende) drank en/of etenswaren voor consumptie ter plekke.

### **1.58 horeca van categorie 6**

Verhuur van zalen ten behoeve van besloten feesten, muziek- en dansevenementen, al dan niet met levende muziek en al dan niet in combinatie met verkoop van (alcoholhoudende) dranken en etenswaren.

### **1.59 horeca van categorie 7**

Verhuur van zalen ten behoeve van congressen en seminars, al dan niet als nevenactiviteit van een hotel.

### **1.60 horeca van categorie 8**

Een inrichting met een logiescapaciteit en ondersteunende diensten zoals restaurant en/of verhuur vergader-/congresruimtes.

### **1.61 huisgebonden beroepen**

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

- a. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat.
- b. maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden.



#### **1.62 kantoor**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

#### **1.63 kelder**

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

#### **1.64 leisure**

Voorzieningen ten behoeve van wellness, ontspanning en vrijetijd, zoals sauna, sportschool, muziekschool, dansschool, etc.

#### **1.65 ligplaats**

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

#### **1.66 maaiveld**

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

#### **1.67 maatschappelijke dienstverlening**

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

#### **1.68 maatschappelijke voorzieningen**

Overheids-, ouderen-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder kinderdagverblijven.

#### **1.69 nutsvoorziening**

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, gemalen, telefooncellen en zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

#### **1.70 onderdoorgang**

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen de bestemming een doorgang mogelijk moet zijn.

#### **1.71 ondersteunende horeca**

Niet zelfstandige horeca zoals een kantine, die binnen een gebouw met een andere hoofdfunctie gevestigd is waarbij:

- a. het betreffende gebouw in overwegende mate zijn hoofdfunctie behoudt;
- b. de ondersteunende horeca een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de hoofdfunctie van het gebouw;
- c. maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw voor ondersteunende horeca gebruikt mag worden.

#### **1.72 openbare ruimte**

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

### **1.73 overbouwing**

Een op de verbeelding aangegeven gebied waarboven bebouwing mag worden opgericht.

### **1.74 overig bouwwerk**

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

### **1.75 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.

### **1.76 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.

### **1.77 peil**

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

### **1.78 planregels**

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Wildeman- en Blomwijckerbuurt'.

### **1.79 pleziervaartuig**

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

### **1.80 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis**

Dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft.

### **1.81 prostitutie**

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

### **1.82 prostitutiebedrijf**

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

### **1.83 recreatieschip**

Een schip dat wordt gebruikt als of is bestemd voor de pleziervaart.

### **1.84 scheidslijn bebouwingswaarden**

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

### **1.85 schip**

Elk vaartuig dat feitelijk wordt gebruikt of geschikt is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water. Onder schip wordt mede verstaan drijvende werktuigen, zoals kranen, baggermolens, pontons of materieel van soortgelijke aard.

#### **1.86 seksinrichting**

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

#### **1.87 smartshop**

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

#### **1.88 souterrain**

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend **peil/maaiveld** is gelegen en waarbij de vloer van de bovengenoemde bouwlaag maximaal 1,50 meter boven het **peil/maaiveld** is gelegen.

#### **1.89 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

#### **1.90 stationerend vaartuig**

- a. een vaartuig, daaronder begrepen een object dat afgemeerd is te water en niet tot enig andere categorie behoort;
- b. een schip, vaartuig of casco in aanbouw tot woonboot, pleziervaartuig, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig of stationerend vaartuig als onder a bedoeld.

#### **1.91 supermarkt**

Een winkel gericht op de dagelijkse artikelensector (levensmiddelen), niet zijnde kleinschalige speciaalzaken.

#### **1.92 telefooninrichting / belhuis**

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.

#### **1.93 terras**

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

#### **1.94 uitbouw**

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.95 verbeelding**

De verbeelding (voorheen: plankaart) van het bestemmingsplan.

#### **1.96 voorgevelrooilijn**

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

**1.97 watergang**

Een werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren, en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede begrepen.

**1.98 waterkering**

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

**1.99 waterpeil**

Het N.A.P. of het plaatse aan te houden waterpeil.

**1.100 waterstaatkundige werken**

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

**1.101 weg**

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen.

**1.102 wet**

Wet ruimtelijke ordening.

**1.103 wonen**

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

**1.104 woning**

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

**1.105 woonboot**

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

- a. woonark;
- b. woonschip;
- c. woonvaartuig.

**1.106 zakelijke dienstverlening**

Het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

**1.107 zone industrielawaai**

Zone rond een industrieterrein als bedoeld in de artikelen 41 en 53 van de Wet geluidhinder.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4      de bouwdiepte van een bouwwerk**

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

### **2.5      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.6      de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.7      de brutovloeroppervlakte van een gebouw**

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

### **2.8      de minimum bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

### **2.9      de bouwhoogte van een antenne-installatie**

Tussen de voet van de antenedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antenedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antenedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenedrager.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die vallen in categorie A en B van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. laad- en losvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

#### 3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

##### 3.2.1 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

- a. de maximum bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer dan 8 meter vanaf peil bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen en overige bouwwerken mag niet meer dan 2 meter bedragen.

## **Artikel 4      Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. bedrijfserven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen.

### **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. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven.

#### *4.2.3    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter.

## Artikel 5 Gemengd - 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis en huisgebonden beroepen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
  - b. bedrijf, die vallen in categorie A van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten in de eerste bouwlaag;
  - c. consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag;
  - d. culturele voorzieningen in de eerste bouwlaag;
  - e. afhaalpunt ten behoeve van e-commerce in de eerste bouwlaag;
  - f. leisure in de eerste bouwlaag;
  - g. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag;
  - h. zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan in de eerste bouwlaag;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 1', 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 2', 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 3' en 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 4' is:
  - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 1' is horeca 1 toegestaan in de eerste bouwlaag;
  - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 2' is horeca 2 toegestaan in de eerste bouwlaag;
  - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 3' is horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag;
  - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 4' is horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag;
  - o. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is een supermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag;
- met de daarbij behorende:
- p. groenvoorzieningen;
  - a. parkeervoorzieningen;
  - b. openbare ruimte;
  - c. (dak)tuinen, (dak)terrassen en erven;
  - d. nutsvoorzieningen;
  - e. bergingen en andere nevenruimten;
  - f. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

### 5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- c. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' is een overbouwing toegestaan;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - luifel' is een luifel toegestaan.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. in geval van een daktuin of dakterras zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoogte van maximaal 1,20 meter toegestaan, waarbij moet worden gemeten vanaf het dak.



### 5.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, tot het wijzigen van de bestemming door het schrappen van de aanduiding 'detailhandel' zodat ter plaatse geen detailhandelsvestiging meer is toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het gebruik ten behoeve van detailhandel ter plaatse langer dan een jaar is beëindigd.
- b. Het bevoegd gezag is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, tot het wijzigen van de bestemming door het schrappen van de aanduidingen 'horeca van categorie A', 'horeca van categorie B', 'horeca van categorie C' en/of "horeca van categorie D" zodat ter plaatse geen horeca meer is toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het gebruik ten behoeve van horeca ter plaatse langer dan een jaar is beëindigd.

## **Artikel 6      Gemengd - 2**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kantoren inclusief ondersteunende horeca;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. laad- en losvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

### **6.2      Bouwregels**

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

#### *6.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

- a. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 meter bedragen.

## **Artikel 7      Gemengd - 3**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis en huisgebonden beroepen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- a. parkeervoorzieningen;
- b. openbare ruimte;
- c. (dak)tuinen, (dak)terrassen en erven;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

### **7.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### *7.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### *7.2.2    Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. in geval van een daktuin of dakterras zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoogte van maximaal 1,20 meter toegestaan, waarbij moet worden gemeten vanaf het dak.

## **Artikel 8 Groen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. oevervoorzieningen;
- f. bruggen;
- g. kunstuitingen.

### **8.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de maximum bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

### **8.3 Nadere eisen**

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van situering en afmetingen van bouwwerken.
- b. Bij de toepassing van deze nadere eisen wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - 1. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - 2. stedenbouwkundig profiel;
  - 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
  - 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

## **Artikel 9      Kantoor**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. showroom voor kleding;

met de daarbij behorende:

- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

### **9.2      Bouwregels**

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### *9.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### *9.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximum bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer dan 8 meter vanaf peil bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen en overige bouwwerken mag niet meer dan 2 meter bedragen.

## **Artikel 10 Maatschappelijk**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ondersteunende horeca;
- c. kantoren ten behoeve van de hoofdfunctie;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;  
met daarbij behorende:
- f. bergingen en andere nevenruimten;
- g. terrassen, tuinen en erven;
- h. verkeersareaal;
- i. (fiets)parkeervoorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

Op en onder de in de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

#### *10.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende (maximale) bepalingen:

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

#### *10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte 2 meter.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 10.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

#### *10.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor zelfstandige horeca;
- b. geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - geen geluidsgevoelige bestemmingen', met uitzondering van reeds bestaande geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen.

## **Artikel 11 Verkeer**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- d. speelvoorzieningen;

alsmede voor:

- e. bruggen, ter plaatse van de aanduiding 'brug';

met de daarbij behorende

- f. verkeerskundige voorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. ondergrondse infrastructuur;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. kunstuitingen.

### **11.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte: 6 meter.

## **Artikel 12 Water**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. (natuurvriendelijke) oevervoorzieningen;
- d. kunstuitingen;

alsmede voor;

- e. bruggen, ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

### **12.2 Bouwregels**

Op en onder de in de in lid 12.1 genoemde gronden mogen slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### *12.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

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

#### *12.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van de genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, passagiers-, bedrijfs-, plezier- en stationerende vaartuigen.



## Artikel 13 Wonen

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis en ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen;

met daarbij behorende:

- b. bergingen, technische ruimtes en andere nevenruimten;
- c. (dak)terrassen, (dak)tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen;

alsmede voor:

- e. gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'garagebox';
- f. verkeer ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang'.

### 13.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

#### 13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende (maximale) bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven; ;
- c. maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak 100%);
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang' geldt dat er tot aan de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden gebouwd, behoudens de voor de hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructie.

#### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 2 meter;
- b. in geval van een daktuin of dakterras zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoogte van maximaal 1,20 meter toegestaan, waarbij moet worden gemeten vanaf het dak.

## **Artikel 14 Waarde - Archeologie**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **14.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat er niet mag worden gebouwd ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan krachtens artikel 3.6 lid 1 sub c Wet ruimtelijke ordening bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

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

#### *14.4.1 Vergunningplicht*

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op en in de in artikel 14.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 2,5 m onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 2,5 m onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 2,5 m onder peil;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

#### *14.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder artikel 14.4.1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

#### *14.4.3 Beoordelingscriteria*

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 14.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
- b. door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

*14.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

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

**14.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan krachtens artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 15    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 16 Algemene bouwregels**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden:

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

## **Artikel 17 Algemene aanduidingsregels**

### **17.1 geluidszone - industrie - Westpoort**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie - Westpoort' 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 - Westpoort' de volgende regel:
  1. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke 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.

## **Artikel 18 Algemene gebruiksregels**

### **18.1 Algemeen gebruiksverbod**

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

### **18.2 Verbodsregels**

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 18.1 wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en bebouwing:

- a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht
- b. opslag en/of stalling van kampeermiddelen, al dan niet onklare voer-, mieg- of vaartuigen of onderdelen daarvan en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan
- c. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden
- d. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband staat met het onderhoud van de waterloop
- e. als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen, stationerende vaartuigen, pleziervaartuigen en bijboten, tenzij dit op grond van Hoofdstuk 2 is toegestaan
- f. ten behoeve van een smartshop, geldwisselkantoor, seksinrichting, prostitutiebedrijf, automatenhal of belwinkel, tenzij dit op grond van Hoofdstuk 2 is toegestaan.

### **18.3 Toegelaten bedrijven**

- a. Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden uitsluitend worden gebruikt voor bedrijven welke vallen onder milieucategorie A en B, zoals weergegeven in de bij deze regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. Het bevoegde gezag is bevoegd om in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning te verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:
  1. niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten milieucategorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
  2. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer milieucategorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten milieucategorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
  3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Bedrijfsactiviteiten valt onder één of meer milieucategorieën 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 milieucategorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

### **18.4 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven en/of bedrijfstvormen kunnen worden toegevoegd;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere milieucategorie.

### **18.5 Doelmatigheidsbepaling**

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in lid 18.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het bevoegde gezag bevoegd om in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. het bouwen van de volgende bebouwing:
  1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup>, alsmede;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 10% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- b. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- c. 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;
- d. bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen of grenzen van maatvoeringsvlakken met ten hoogste 2 meter worden overschreden ten behoeve van balkons, luifels, erkers, toegangsportalen, tochtportalen, brandtrappen, ventilatiekanalen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;
- e. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten met ten hoogste:
  1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen;
  2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
  3. 2 meter worden overschreden ten behoeve van de aanleg van daktuinen.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 20 Overgangsrecht

#### 20.1 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op 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.

#### 20.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 21 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Wildeman- en Blomwijckerbuurt.

De volledige naam is de aanhaaltitel.