

Bestemmingsplan De Pijp 2018



Ontwerp

Colofon

Opdrachtgever	Bestuurscommissie Zuid
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.K1603BPSTD-OW01
Datum print	20 Maart 2018
Planstatus	ontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 3 Bedrijf	19
Artikel 4 Cultuur en Ontspanning	20
Artikel 5 Gemengd - 1	21
Artikel 6 Gemengd - 2	25
Artikel 7 Gemengd - 3	29
Artikel 8 Groen	31
Artikel 9 Horeca	33
Artikel 10 Kantoor	35
Artikel 11 Maatschappelijk	38
Artikel 12 Sport	40
Artikel 13 Tuin	42
Artikel 14 Verkeer - 1	44
Artikel 15 Verkeer - 2	47
Artikel 16 Wonen	50
Artikel 17 Waarde - Archeologie 1	52
Artikel 18 Waarde - Archeologie 2	54
Artikel 19 Waarde - Archeologie 3	56
Artikel 20 Waarde - Archeologie 4	58
Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie 1	60
Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie 2	62
Artikel 23 Waarde - Hoofdgroenstructuur	64
Artikel 24 Waarde - Landschap	66
Hoofdstuk 3 Algemene regels	67
Artikel 25 Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 26 Algemene bouwregels	68
Artikel 27 Algemene gebruiksregels	70
Artikel 28 Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 29 Algemene wijzigingsregels	74
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	75
Artikel 30 Overgangsrecht	75
Artikel 31 Slotregel	76

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan De Pijp 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1603BPSTD-OW01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Een gebouw dat onderscheiden wordt 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 additionele horeca

onzelfstandige horeca van categorie 3 of 4 in instellingen van maatschappelijk, culturele en sportieve voorzieningen, ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

1.7 ambachtelijk bedrijf

het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook het in verband hiermee beperkt verkopen en/of leveren van ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen, met dien verstande dat alleen ambachtelijke bedrijven conform artikel 27.3 zijn toegestaan

1.8 archeologisch onderzoek

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de vigerende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.9 archeologisch rapport

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.10 archeologische waarden

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

1.11 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 zijn opgesteld.

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 bed & breakfast

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

1.15 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, met inbegrip van inbandige fietsenstallingen, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.16 belwinkel

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen.

1.17 bestaande kelders en/of souterrains

Kelders en/of souterrains, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagd of verleende vergunning.

1.18 bestaande bijbehorende bouwwerken

Legale bijbehorende bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

1.19 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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 bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

1.23 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain en kap.

1.24 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.25 bouwen

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

1.26 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.27 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.

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 consumentverzorgende dienstverlening

Een commerciële voorziening, waar persoonlijke verzorging van consumenten plaatsvindt, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.31 culturele horeca

Horeca in categorie 3 of 4 welke is verbonden aan de culturele instelling en noodzakelijk is voor de exploitatie van de culturele instelling.

1.32 dag

In geval van evenementen: van zonsopgang tot zonsondergang.

1.33 daklaag

Een bouwwerk op het platte dak, dat dient ter vergroting van het bestaande oppervlak al dan niet in combinatie met toegang tot een dakterras.

1.34 dakopbouw

Een bouwwerk op het platte dak, niet zijnde een verblijfsruimte, dat uitsluitend dient als toegang tot een dakterras.

1.35 dakuitbouw

Een bouwwerk in het schuine dak, niet zijnde een dakkapel, dat dient ter vergroting van het bestaande oppervlak al dan niet in combinatie met toegang tot een dakterras.

1.36 dakvoet

Laagste punt van een schuin dak.

1.37 detailhandel

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

1.38 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden. Onder te verdelen in:

- a. consumentverzorgende dienstverlening;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. maatschappelijke dienstverlening.

1.39 dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.40 gebouw

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

1.41 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijk kantoor of gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren.

1.42 geluidsgevoelige objecten

Gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder.

1.43 geluidsluwe zijde

Gevel(deel) met een geluidsbelasting lager of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

1.44 gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

1.45 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen): gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik voor ten behoeve van

- a. basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen
- b. kinderopvang;
- c. verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis

1.46 groen dak

Dakbedekking waarop een plantaardige laag is aangebracht, dwz. een laag die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. Het groene karakter varieert van mossen, sedum, grassen tot een daktuin.

1.47 hogere grenswaarde

Een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting op de gevel/aan de rand van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder.

1.48 hoofdgebouw

Een 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.

1.49 horeca van categorie 1

Een inrichting die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekt, die voor directe consumptie ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden, daaronder worden in elk geval begrepen: fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars, automatiek, loketverkoop en shoarmazaken.

1.50 horeca van categorie 2

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren, daaronder worden begrepen: dancing/discotheek, zaalverhuurbedrijven en een sociëteit, (dance)club.

1.51 horeca van categorie 3

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het voor directe consumptie verstrekken van alcoholische dranken, daaronder worden in elk geval begrepen: café, bar, cocktailclub. Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak.

1.52 horeca van categorie 4

Een inrichting die geheel gericht is op het voor directe consumptie verstrekken van maaltijden, (kleine) etenswaren, danwel van alcoholvrije dranken, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie, en in zoverre deze inrichting niet valt onder horeca van categorie 1 en horeca van categorie 3, daaronder worden in elk geval begrepen: restaurant, eetcafé, lunchroom, koffie-/theehuizen, juicebars en ijssalons. Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak;

1.53 hotel

Een horeca-inrichting die in hoofdzaak nachtverblijf verstrekt en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken ondergeschikt is, één en ander met inbegrip van vergader- en congresfaciliteiten.

1.54 huisgebonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder wordt wel begrepen de uitoefening van een bed & breakfast, maar niet de uitoefening van detailhandel of horeca.

1.55 huisgebonden beroep

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend. Hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel of horeca.

1.56 kantoor

Een complex van ruimten waar administratieve werkzaamheden worden verricht, waarbij het publiek niet rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen aan het kantoor ondergeschikte congres- en vergaderaccommodatie.

1.57 kap

Een bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak.

1.58 kapprofiel

Doorsnede van de bovenste (bijzondere) bouwlaag van een gebouw, waarbij verschillen in hoogte, hellingshoek en architectonische vormgeving worden betrokken.

1.59 kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het peil is gelegen.

1.60 kunstwerk

Bouwwerk ten behoeve van de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, duikers, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, niet zijnde steigers.

1.61 luchtbrug

eenlaagse gebouwde verbinding tussen twee hoofdgebouwen, waarbij minimaal 2,75 meter vrije ruimte onder de verbinding aanwezig is.

1.62 maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.63 maatschappelijke dienstverlening

Een voorziening waar diensten op het gebied van (medische) gezondheidszorg, kunst, (sociaal-)cultureel, welzijn, woonzorg (waarbinnen woonzorgcentrum), kinderopvang, onderwijs en educatie, sport (uitgezonderd fitness), religie, overheid en vergelijkbare gebieden worden verleend, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen.

1.64 massagesalon

Inrichting, niet zijnde van (para)medische aard, waarin druk, spanning, beweging, of trilling - manueel of met mechanische hulp - wordt toegepast op de zachte weefsels van het lichaam, met inbegrip van de huid, spieren, bindweefsel, pezen, ligamenten, gewrichten, lymfevaten, organen van het maag-darmstelsel en reproductief systeem, ter verhoging van enigerlei aspect van het welzijn van de gemasseerde.

1.65 middensegment huurwoning

Woningen met een kale huur tussen de huurliberalisatiegrens en €971 per maand (prijspeil 1-1-2016, jaarlijks te indexeren met dezelfde index als de huurliberalisatiegrens).

1.66 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de elektronische communicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, voorzieningen voor warmte-/koude-opslag en telefooncellen.

1.67 omgevingsvergunning

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

1.68 ondersteunende horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca van categorie 4 die wordt of is gerealiseerd binnen een vestiging en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de vestiging en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de vestiging en waarbij een terras niet is toegestaan.

1.69 overkapping

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie en voorzien van ten hoogste één wand.

1.70 pand

Een hoofdgebouw dat door zijn uiterlijke kenmerken (afscheidings belendende panden, gevelindeling e.d.) stedenbouwkundig vanaf de straatzijde als een afzonderlijke eenheid is te onderscheiden.

1.71 peil

Mits niet in de regels op een andere wijze is voorzien in een peil, wordt het peil als volgt bepaald:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen dan het bepaalde onder a: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen niet meegeteld worden.

1.72 seksinrichting

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

- a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
- b. erotisch getinte vermaaksfunctie: een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.73 short-stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden, dan wel aan maximaal 4 personen voor een aaneensluitende periode van tenminste één (1) week en maximaal zes (6) maanden. Voor het overige blijft het gebruik gelijk als bedoeld bij de bestemming 'Wonen'.

1.74 sloop / nieuwbouw

Het geheel of nagenoeg geheel slopen en opnieuw oprichten van een hoofdgebouw.

1.75 smartshop

Een vorm van detailhandel, waarbij bedrijfsmatig psychotrope stoffen te koop aangeboden worden.

1.76 souterrain

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

1.77 souvenirwinkel

Een detailhandelsvestiging waarin meer dan 25% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt voor de verkoop van een specifiek op toeristen en passanten gericht aanbod van massaproducten die in het teken staan van nationale-, streek- of stadssymbolen en/of -namen, met uitzondering van detailhandel met een gespecialiseerd aanbod zoals een kaaswinkel, een winkel gespecialiseerd in Delftsblauw aardewerk, een bloemenzaak/tuinierswinkel die tulpen(bollen) en klompen verkoopt en dergelijke.

1.78 staanplaats

Een vaste plaats die is ingenomen door of beschikbaar komt voor een houder of een aanvrager van een door het college van burgemeester en wethouders verleende of te verlenen vergunning tot het innemen van een plaats op of aan de openbare weg, buiten enig marktterrein, waarop ambulante handel wordt uitgeoefend, niet zijnde venten.

1.79 Staat van bedrijfsactiviteiten

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin als vormen van gebruik uitsluitend bedrijven zijn aangegeven.

1.80 Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin als vormen van gebruik uitsluitend ambachtelijke bedrijven zijn aangegeven.

1.81 straatwand

Aan een straat gelegen zijde van een aaneengesloten bouwblok, welke aan weerszijden begrensd wordt door openbare ruimte en/of begrensd wordt door verandering van straatnaam.

1.82 supermarkt

Een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk voedingsmiddelen, waaronder verse groente, brood en vlees (= dagelijkse goederen), persoonlijke verzorging en soms enige niet-dagelijkse (bijvoorbeeld huishoudelijke) artikelen worden verkocht.

1.83 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 voor directe consumptie dranken kunnen worden geschonken of spijzen worden verstrekt.

1.84 toeristische voorziening

Vormen van detailhandel en dienstverlening die zich blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment en/of bedrijfsvoering hoofdzakelijk richten op dagjesmensen en/of toeristen.

1.85 tramvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer, hieronder worden in ieder geval abri's, tramrails en bovenleidingen gerekend.

1.86 uitbouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.87 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan De Pijp 2018

1.88 vestiging

Een (deel van een) gebouw, waar een niet-woonfunctie inclusief nevenruimten wordt uitgeoefend en welke door aard en omvang een zelfstandig karakter heeft.

1.89 vliesgevel

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen als gevolg waarvan aan deze gevel het geluidniveau afneemt tot de voorkeurswaarde wegverkeer- danwel railverkeerslawai. De afstand tussen het geluidwerend vlies en de gevel dient ten minste 0,5 meter te zijn. Tussen het geluidwerend vlies en de gevel dient sprake te zijn van buitenlucht. Voor het creëren van deze buitenlucht dienen permanente openingen in het vlies aanwezig te zijn, welke openingen gebaseerd zijn op de spuibehoeft van achtergelegen verblijfsgebied. Voor de afmetingen van de openingen gelden twee eisen: de openingen dienen zodanig te zijn dat er een spuicapaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van het achterliggende verblijfsgebied ontstaat, uitgaande van een luchtsnelheid van 0,4 m/s, tenzij er bij geen van de andere gevels andere spuiopening aanwezig zijn (is), in welk geval de snelheid op 0,1 meter per seconde gesteld moet worden. Aanvullend geldt een tweede eis voor uitsluitend een ruimte achter een vlies, waarbij analoog de afmetingen zodanig moeten zijn dat een spuicapaciteit van 3 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak voor de achterliggende verblijfsruimte ontstaat, waarbij van een snelheid van 0,1 m/s moet worden uitgegaan.

1.90 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.91 waarderingskaart

Welstandskaat waarbij binnen een ruimtelijk systeem de bebouwing stelselmatig gewaardeerd is volgens een getrapt stelsel. De architectonische kwaliteit van de bebouwing wordt in opklimmende waardering aangegeven met architectuuroordes: Basisorde, Orde 3, Orde 2 en Orde 1.

1.92 waterberging

(Tijdelijke) opslag van een overmaat aan (oppervlakte)water in het (oppervlakte)watersysteem.

1.93 wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij in deze regels anders is bepaald.

1.94 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.95 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 zijn inbegrepen.

1.96 zakelijke dienstverlening

Een commerciële voorziening waar diensten worden verleend en/of contacten worden gelegd of commerciële handelingen worden uitgevoerd, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan, uitgezonderd detailhandel. Voorbeelden van zakelijke dienstverlening zijn: reisbureaus, notariskantoren, advocatenkantoren en financiële instellingen.

1.97 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

2.1 begrenzing van de onderscheidende bestemmingen

Voor zover niet in maten op de (analoge) verbeelding vastgelegd, door middel van meting op de (digitale) verbeelding vanaf het hart van de lijn met een nauwkeurigheidsgraad van 0,5 meter.

2.2 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 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 bouwhoogte van een bouwwerk

Tenzij in de regels anders bepaald, wordt de bouwhoogte van een gebouw of van een overig bouwwerk gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van dat gebouw of overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 bruto vloeroppervlakte (bvo) van een vestiging

De oppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN2580) op vloerniveau langs de buitenomtrekken van de (buitenste) opgaande scheidsconstructie, die de betreffende ruimte(n) omhullen.

2.6 netto vloeroppervlakte van een vestiging

De bruto vloeroppervlakte van een vestiging, verminderd met de oppervlakten van draagconstructies, separatiewanden, gevels, brandwerende wanden, schachten en ruimten lager dan 1,5 meter.

2.7 winkelvloeroppervlakte van een vestiging

De netto vloeroppervlakte van de ruimte binnen een winkel die voor winkelend publiek toegankelijk is.

2.8 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf, zijnde een verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG, met de daarbij behorende detailhandel, wasstraat, bergingen en nevenruimten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. verkeersareaal;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. openbare ruimte

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak: 100%;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels: maximum bouwhoogte: 6 meter.

3.2.4 Overkapping

Voor gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' geldt dat een overkapping is toegestaan met een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Artikel 4 Cultuur en Ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele voorzieningen zoals musea, muziek- en/of filmtheaters en daarmee vergelijkbare voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. horeca;
- c. detailhandel;
- d. zaalverhuur;
- e. laad- en losplaatsen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen;
- h. voetpaden;
- i. fietspaden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven.
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven.
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast;
- b. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';
- c. dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- d. bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder met inachtneming van artikel 27.3;
- e. ambachtelijk bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder met inachtneming van artikel 27.3;
- f. kantoor, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- g. casino, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'casino';
- h. horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1';
- i. horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1' en 'horeca van categorie 3';
- j. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';
- k. hotel, uitsluitend in de derde bouwlaag en hoger ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel';

met daaraan ondergeschikt:

- l. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, dienstverlening, (ambachtelijk) bedrijf, kantoor, hotel en casino;
- m. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 5.1 onder a t/m j genoemde gebruik in kelder en/of souterrain;
- n. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 5.1 onder a t/m j genoemde gebruik in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- o. nutsvoorzieningen;
- p. tuinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. maximum dakhelling: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- d. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

5.2.3 *Onderdoorgang*

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 2,5 meter geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

5.2.4 *Ontsluiting van woningen*

Woningen worden ontsloten aan de straatzijde.

5.2.5 *Geluidsluwe zijde*

Het bouwen van een woning waarbij de geluidbelasting op één of meerdere gevels hoger is dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één geluidsluwe zijde.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 *Wonen*

Voor de in 5.1 onder a genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. in woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot een maximum van 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m².
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan.

5.3.2 *Niet-woonfuncties*

Voor de andere functies dan wonen gelden de volgende regels:

- a. voor bedrijf, kantoor, dienstverlening en horeca geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging;
- b. voor detailhandel geldt een maximum winkelvloeroppervlak van 300 m² en een bruto vloeroppervlak van 500 m² per vestiging;
- c. voor detailhandel, (ambachtelijk) bedrijf, casino, kantoor, dienstverlening en horeca geldt dat uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' dit gebruik tevens in de tweede bouwlaag is toegestaan en uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' dit gebruik in alle bouwlagen is toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor inpandige fietsenstallingen een maximum bruto vloeroppervlak van 750 m².
- e. voor ondersteunende horeca geldt een maximum netto vloeroppervlak van 30% van het netto vloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 30 m²;
- f. ten behoeve van de niet-woonfuncties mogen maximaal twee panden worden samengevoegd;
- g. ter plaatse van ambachtelijke bedrijven zijn uitsluitend ambachtelijke bedrijven toegestaan.
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' is een drukkerij toegestaan.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is uitsluitend maatschappelijke dienstverlening toegestaan in de eerste bouwlaag, souterrain en/of kelder en op de tweede bouwlaag en hoger is woonzorg toegestaan.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'atelier' is uitsluitend een atelier toegestaan;
- k. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt' zijn supermarkten toegestaan.

5.3.3 *Geluidsgevoelige objecten*

Voor zover op grond van artikel 5.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is vastgesteld;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of als een vliesgevel wordt gerealiseerd en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

5.3.4 *Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit*

Voor zover op grond van artikel 5.1 nieuwe, nog niet bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. deze niet worden gerealiseerd langs de eerstelijnsbebouwing van de Stadhouderskade, Amsteldijk, Van Woustraat, Ceintuurbaan, Van Hilligaertstraat en de Ferdinand Bolstraat ten zuiden van de Eerste Jan van der Heijdenstraat;
- b. wel op een locatie als bedoeld onder a wordt gerealiseerd, maar de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam positief heeft geadviseerd op de vestiging van de gevoelige bestemming luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie.

5.3.5 *Bestaande vestigingen*

- a. in afwijking van het bepaalde in 5.3.2 onder a, b, en d zijn de, op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bestaande vestigingen met een groter bruto vloeroppervlak en/of winkeloppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in 5.1 zijn in de vestigingen als bedoeld onder 5.3.5 onder a alleen de niet-woonfuncties toegestaan, die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig waren.

5.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.4.1 *Supermarkt*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 5.3.2, een nieuwe supermarkt toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de vestiging ten hoogste 1.500 m² bedraagt;
- b. niet meer dan 4 panden worden samengevoegd, danwel niet meer dan 50% van de straatwand door de supermarkt wordt ingenomen;
- c. de exploitatie van de supermarkt niet leidt tot onevenredige hinder voor de leefomgeving op het gebied van verkeersveiligheid, bereikbaarheid, geluidhinder en parkeerdruk.

5.4.2 Uitbreiding horeca Ceintuurbaan, Ferdinand Bolstraat en Van Woustraat

Het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 onder h en j, ten behoeve van horeca van categorieën 1 en 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder van de panden aan de Ceintuurbaan, de Ferdinand Bolstraat (uitsluitend ten zuiden van de Lutmastraat) en de Van Woustraat (uitsluitend ten zuiden van de Tolstraat), met dien verstande dat:

- a. het percentage van de straatwand dat voor horeca wordt toegestaan maximaal 25% is;
- b. het aantal toegestane vestigingen voor horeca van categorie 1 in het plangebied met maximaal 2 mag toenemen;
- c. het bruto vloeroppervlak niet meer dan 300 m² bedraagt;
- d. niet meer dan 2 panden worden samengevoegd;
- e. een uitbreiding van horeca niet is toegestaan ter plaatse van ambachtelijke bedrijven.

5.4.3 Uitbreiding horeca

Het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 onder h, i en j, ten behoeve van horeca van categorieën 1, 3 en 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder die voorkomt in de bij de bijlagen bij de voorschriften van het bestemmingsplan De Pijp 2005 opgenomen lijst 'toegestane horeca' en niet aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan De Pijp 2018, met dien verstande dat:

- a. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- b. het percentage van de straatwand dat voor horeca wordt toegestaan maximaal 25% is;
- c. het bruto vloeroppervlak niet meer dan 300 m² bedraagt.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger en uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' tevens in de eerste bouwlaag, souterrain en/of de kelder;
- b. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';
- c. bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van artikel 27.3;
- d. ambachtelijk bedrijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder met inachtneming van artikel 27.3;
- e. dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening';
- f. kantoor, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3'. uitsluitend in de tweede bouwlaag ;
- g. horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1';
- h. horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1' en 'horeca van categorie 3';
- i. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';

met daaraan ondergeschikt:

- j. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, (ambachtelijk) bedrijf, dienstverlening en kantoor;
- k. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 6.1 onder a t/m i genoemde gebruik in kelder en/of souterrain;
- l. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 6.1 onder a t/m i genoemde gebruik in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- m. nutsvoorzieningen;
- n. tuinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

6.2.3 *Onderdoorgang*

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 2,5 meter geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

6.2.4 *Ontsluiting van woningen*

Woningen worden ontsloten aan de straatzijde.

6.2.5 *Geluidsluwe zijde*

Het bouwen van een woning waarbij de geluidbelasting op één of meerdere gevels hoger is dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één geluidsluwe zijde.

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

6.3.1 *Wonen*

In woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m².

6.3.2 *Niet-woonfuncties*

Voor de in 6.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor dienstverlening, bedrijven, kantoor en horeca geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging;
- b. voor detailhandel geldt een maximum winkelvloeroppervlak van 300 m² en een bruto vloeroppervlak van 500 m² per vestiging;
- c. in afwijking van het bepaalde in 6.1 onder b en 6.3.2 onder b en f geldt ter plaatse van de Ferdinand Bolstraat tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan voor detailhandel:
 1. een maximum winkelvloeroppervlak van 500 m² en een bruto vloeroppervlak van 700 m² per vestiging;
 2. maximaal 3 panden mogen worden samengevoegd;
 3. de tweede bouwlaag voor detailhandel mag worden gebruikt, mits de bovenliggende (bijzondere) bouwlagen voor aan de straatzijde ontsloten woningen worden gebruikt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor inpandige fietsenstallingen een maximum bruto vloeroppervlak van 750 m².
- e. voor ondersteunende horeca geldt een maximum netto vloeroppervlak van 30% van het netto vloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 30 m²;
- f. ten behoeve van de niet-woonfuncties mogen maximaal twee panden worden samengevoegd;
- g. voor detailhandel, (ambachtelijk) bedrijf, dienstverlening, kantoor en horeca geldt dat uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' dit gebruik tevens in de tweede bouwlaag is toegestaan en uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' dit gebruik in alle bouwlagen is toegestaan;
- h. Ter plaatse van ambachtelijke bedrijven zijn uitsluitend ambachtelijke bedrijven toegestaan.
- i. Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt' zijn supermarkten toegestaan.

6.3.3 *Geluidsgevoelige objecten*

Voor zover op grond van artikel 6.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is vastgesteld, of;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of een vliesgevel wordt gerealiseerd en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

6.3.4 *Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit*

Voor zover op grond van artikel 6.1 nieuwe, nog niet bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. deze niet worden gerealiseerd langs de eerstelijnsbebouwing van de Stadhouderskade, Amsteldijk, Van Woustraat, Ceintuurbaan, Van Hilligaertstraat en de Ferdinand Bolstraat ten zuiden van de Eerste Jan van der Heijdenstraat;
- b. wel op een locatie als bedoeld onder a wordt gerealiseerd, maar de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam positief heeft geadviseerd op de vestiging van de gevoelige bestemming luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie.

6.3.5 *Bestaande vestigingen*

- a. in afwijking van het bepaalde in 6.3.2 zijn de, op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bestaande vestigingen met een groter bruto vloeroppervlak en/of winkelvoeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in 6.1 zijn in de vestigingen als bedoeld in artikel 6.3.5 onder a alleen de niet-woonfuncties toegestaan, die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig waren;

6.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

6.4.1 *Supermarkt*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 6.3.2 ter plaatse van de Van Woustraat, ten zuiden van de Tolstraat, 1 nieuwe supermarkt toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de vestiging ten hoogste 1.500 m² bvo bedraagt;
- b. niet meer dan 4 panden worden samengevoegd, danwel niet meer dan 50% van de straatwand door de supermarkt wordt ingenomen;
- c. de exploitatie van de supermarkt niet leidt tot onevenredige hinder voor de leefomgeving op het gebied van verkeersveiligheid, bereikbaarheid, geluidhinder en parkeerdruk.

6.4.2 Uitbreiding horeca Ceintuurbaan, Ferdinand Bolstraat en Van Woustraat

Het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 onder g en i, ten behoeve van horeca van categorieën 1 en 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder van de panden aan de Ceintuurbaan, de Ferdinand Bolstraat (uitsluitend ten zuiden van de Lutmastraat) en de Van Woustraat (ten zuiden van de Tolstraat), met dien verstande dat:

- a. het percentage van de straatwand dat voor horeca wordt toegestaan maximaal 25% is;
- b. het aantal toegestane vestigingen voor horeca van categorie 1 in het plangebied met maximaal 2 mag toenemen;
- c. het bruto vloeroppervlak niet meer dan 300 m² bedraagt;
- d. niet meer dan 2 panden worden samengevoegd;
- e. een uitbreiding van horeca niet is toegestaan ter plaatse van ambachtelijke bedrijven.

6.4.3 Uitbreiding horeca

Het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 onder g, h en i, ten behoeve van horeca van categorieën 1, 3 en 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder die voorkomt in de bij de bijlagen bij de voorschriften van het bestemmingsplan De Pijp 2005 opgenomen lijst 'toegestane horeca' en niet aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan De Pijp 2018, met dien verstande dat:

- a. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- b. het percentage van de straatwand dat voor horeca wordt toegestaan maximaal 25% is;
- c. het bruto vloeroppervlak niet meer dan 300 m² bedraagt.

Artikel 7 Gemengd - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in de derde bouwlaag en hoger, met dien verstande dat bij de woningen horende toegangen, bergingen en nevenruimten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
- b. fietsenstalling, uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag, het souterrain en/of kelder;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend zijnde culturele, sociaal-culturele en vergelijkbare voorzieningen, in de eerste en tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- d. horeca van categorieën 3 en 4 in de eerste en tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- e. hotel met bijbehorende horeca ter plaatse van de aanduiding 'hotel';
- f. kantoren, uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd';
- g. ambachtelijk bedrijf, uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';

met daaraan ondergeschikt:

- h. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen ambachtelijk bedrijf, maatschappelijke voorzieningen en kantoor;
- i. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 7.1 onder a t/m g genoemde gebruik in kelder en/of souterrain ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- j. nutsvoorzieningen;
- k. tuinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

7.2.3 Ontsluiting van woningen

Woningen worden ontsloten aan de straatzijde.

7.2.4 Geluidsluwe zijde

Het bouwen van een woning waarbij de geluidbelasting op één of meerdere gevels hoger is dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één geluidsluwe zijde.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Wonen

- a. In woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m²;
- b. In aanvulling op het bepaalde in artikel 7.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' één woning met een maximum oppervlak van 120 m² bvo toegestaan.

7.3.2 Niet-woonfuncties

- a. Voor horeca geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging.

7.3.3 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 7.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is vastgesteld, of;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of een vliesgevel wordt gerealiseerd en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

7.3.4 Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Voor zover op grond van artikel 7.1 nieuwe, nog niet bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. deze niet worden gerealiseerd langs de eerstelijnsbebouwing van de Stadhouderskade, Amsteldijk, Van Woustraat, Ceintuurbaan, Van Hilligaertstraat en de Ferdinand Bolstraat ten zuiden van de Eerste Jan van der Heijdenstraat;
- b. wel op een locatie als bedoeld onder a wordt gerealiseerd, maar de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam positief heeft geadviseerd op de vestiging van de gevoelige bestemming luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parken;
- d. straatmeubilair;
- e. speelvoorzieningen;
- f. voetpaden
- g. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, waterwegen en waterpartijen;
- h. werken voor de beeldende kunst;
- i. kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. oeververbindingen (bruggen);
- k. nutsvoorzieningen;
- l. ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen;
- m. evenementen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'evenemententerrein';
- n. terrassen;

met daaraan ondergeschikt:

- o. verhardingen;
- p. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, met uitzondering van nutsvoorzieningen.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor het bouwen van nutsvoorzieningen geldt:
 - 1. maximum bouwhoogte: 3 meter;
 - 2. maximum oppervlak van een gebouw: 15 m²
- b. Voor overige gebouwen geldt:
 - 1. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
 - 2. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. Uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Maximum bouwhoogte werken voor de beeldende kunst: 11 meter;
- b. Maximum bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in 8.1 onder m genoemde gronden gelden de volgende regels: toegestaan zijn kleinschalige

natuur- en parkgerelateerde evenementen met een rustig karakter, zonder versterkt geluid, die geen onevenredige hinder veroorzaken buiten het park en de fysieke staat van het park niet aantasten.

b. Evenementen als bedoeld onder a dienen aan de volgende criteria te voldoen:

1. maximaal aantal toegestane evenementen per jaar: 3;
2. maximaal aantal gelijktijdig aanwezige bezoekers/deelnemers per evenement per dag: 300;
3. de maximale duur per evenement bedraagt, inclusief op- en afbouw: 1 dag;
4. geen versterkt geluid.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hotels met bijbehorende horeca;
- b. kantoren, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- c. (ambachtelijk) bedrijf met inachtneming van artikel 27.3, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- d. dienstverlening, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- e. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';

met daaraan ondergeschikt:

- f. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, (ambachtelijk) bedrijf, dienstverlening en kantoor;
- g. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 9.1 onder a t/m e genoemde gebruik in kelder en/of souterrain;
- h. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 9.1 onder a t/m e genoemde gebruik in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- i. nutsvoorzieningen;
- j. tuinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 9.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is

vastgesteld, of;

- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of een vliesgevel wordt gerealiseerd en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

9.3.2 Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Voor zover op grond van artikel 9.1 nieuwe, nog niet bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. deze niet worden gerealiseerd langs de eerstelijnsbebouwing van de Stadhouderskade, Amsteldijk, Van Woustraat, Ceintuurbaan, Van Hilligaertstraat en de Ferdinand Bolstraat ten zuiden van de Eerste Jan van der Heijdenstraat;
- b. wel op een locatie als bedoeld onder a wordt gerealiseerd, maar de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam positief heeft geadviseerd op de vestiging van de gevoelige bestemming luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren en zakelijke dienstverlening;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. bedrijf zoals bedoeld in 27.3 van deze regels;
- d. woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- e. een diamantslijperij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- f. horeca van categorieën 3 en 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';

met daaraan ondergeschikt:

- g. ondersteunende horeca;
- h. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 10.1 onder a t/m f genoemde gebruik in kelder en/of souterrain;
- i. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 10.1 onder a t/m f genoemde gebruik in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- j. nutsvoorzieningen;
- k. tuinen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

10.2.3 Ontsluiting van woningen

Woningen worden ontsloten aan de straatzijde.

10.2.4 Geluidsluwe zijde

Het bouwen van een woning waarbij de geluidbelasting op één of meerdere gevels hoger is dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één geluidsluwe zijde.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Wonen

Voor wonen geldt:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag niet meer dan 50% van het oppervlak van het gebouw binnen deze aanduiding worden gebruikt ten behoeve van woningen.
- b. In woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m²

10.3.2 Niet-woonfuncties

- a. Voor de in 10.1 genoemde gronden gelden de volgende regels: voor ondersteunende horeca geldt een maximum netto vloeroppervlak van 30% van het netto vloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 30 m².
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag niet meer dan 50% van het oppervlak van het gebouw binnen deze aanduiding worden gebruikt ten behoeve van kantoren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is in de eerste bouwlaag uitsluitend maatschappelijke dienstverlening toegestaan.

10.3.3 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 10.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is vastgesteld, of;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of een vliesgevel wordt gerealiseerd en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

10.3.4 Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Voor zover op grond van artikel 10.1 nieuwe, nog niet bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. deze niet worden gerealiseerd langs de eerstelijnsbebouwing van de Stadhouderskade, Amsteldijk, Van Woustraat, Ceintuurbaan, Van Hilligaertstraat en de Ferdinand Bolstraat ten zuiden van de Eerste Jan van der Heijdenstraat;
- b. wel op een locatie als bedoeld onder a wordt gerealiseerd, maar de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam positief heeft geadviseerd op de vestiging van de gevoelige bestemming luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

10.4.1 Omzetting naar Gemengd-1

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming van de in 10.1 genoemde gronden te wijzigen naar de bestemming Gemengd - 1, zoals bedoeld in artikel 5 en aan deze gronden de functieaanduiding 'parkeergarage' toe te kennen onder voorwaarden dat;

- a. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;

- b. er voldaan wordt aan het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam;
- c. de wijziging geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ten gevolge zal hebben;
- d. dat bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten aangetoond is dat:
 - 1. de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde vanuit de Wet geluidhinder niet overschreden wordt, of
 - 2. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is vastgesteld, of
 - 3. hiervoor geen hogere grenswaarde is vastgesteld en de betreffende gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of wordt uitgevoerd met een vergelijkbare geluidswerende voorziening;
- e. geluidsgevoelige objecten als bedoeld onder d sub 2 en 3 tevens voorzien zijn van minimaal één geluidluwe zijde.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten en huisgebonden beroep of bedrijf uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' in maximaal twee bouwlagen;
- c. middensegment huurwoningen, met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1';
- d. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';

met daaraan ondergeschikt:

- e. additionele horeca;
- f. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen kantoor;
- g. culturele horeca, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';
- h. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 11.1 onder a t/m c genoemde gebruik in kelder en/of souterrain;
- i. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 11.1 onder a t/m c genoemde gebruik in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- j. groenvoorzieningen;
- k. tuinen;
- l. verkeersareaal;
- m. nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

11.2.3 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 2,5 meter geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

11.2.4 Ontsluiting van woningen

Woningen worden ontsloten aan de straatzijde.

11.2.5 *Geluidsluwe zijde*

Het bouwen van een woning waarbij de geluidbelasting op één of meerdere gevels hoger is dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één geluidsluwe zijde.

11.3 **Specifieke gebruiksregels**

11.3.1 *Ondersteunende en additionele horeca*

- a. voor additionele horeca geldt een maximum netto vloeroppervlak van 10% van het netto vloeroppervlak van de vestiging;
- b. voor ondersteunende horeca geldt een maximum netto vloeroppervlak van 30% van het netto vloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 30 m².

11.3.2 *Onderwijsvoorzieningen*

Ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' zijn in afwijking van het bepaalde in 11.1 uitsluitend onderwijsvoorzieningen en (sociaal-) culturele voorzieningen toegestaan.

11.3.3 *Geluidsgevoelige objecten*

Voor zover op grond van artikel 11.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is vastgesteld, of;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of een vliesgevel wordt gerealiseerd en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

11.3.4 *Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit*

Voor zover op grond van artikel 11.1 nieuwe, nog niet bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. deze niet worden gerealiseerd langs de eerstelijnsbebouwing van de Stadhouderskade, Amsteldijk, Van Woustraat, Ceintuurbaan, Van Hilligaertstraat en de Ferdinand Bolstraat ten zuiden van de Eerste Jan van der Heijdenstraat;
- b. wel op een locatie als bedoeld onder a wordt gerealiseerd, maar de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam positief heeft geadviseerd op de vestiging van de gevoelige bestemming luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie.

Artikel 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, met inbegrip van bijbehorende kleedruimten, medische ruimten, bergruimten, kantoor- en vergaderruimten ten behoeve van sportverenigingen en -manifestaties;
- b. maatschappelijke dienstverlening;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ondersteunende horeca;
- d. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 12.1 onder a t/m b genoemde gebruik in kelder en/of souterrain;
- e. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 12.1 onder a t/m b genoemde gebruik in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';
- f. groenvoorzieningen;
- g. tuinen;
- h. verkeersareaal;
- i. nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Ondersteunende horeca

Voor ondersteunende horeca geldt een maximum netto vloeroppervlak van 10% van het netto vloeroppervlak van de vestiging.

12.3.2 Geluidgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 12.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is vastgesteld, of;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of een viesgevel wordt gerealiseerd.

12.3.3 Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Voor zover op grond van artikel 12.1 nieuwe, nog niet bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. deze niet worden gerealiseerd langs de eerstelijnsbebouwing van de Stadhouderskade, Amsteldijk, Van Woustraat, Ceintuurbaan, Van Hilligaertstraat en de Ferdinand Bolstraat ten zuiden van de Eerste Jan van der Heijdenstraat;
- b. wel op een locatie als bedoeld onder a wordt gerealiseerd, maar de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam positief heeft geadviseerd op de vestiging van de gevoelige bestemming luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. buitenruimte ten behoeve van kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderopvang';
- c. schoolpleinen;
- d. groenvoorzieningen.
- e. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein'.
- f. terras ten behoeve van horeca en hotel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bestaande bebouwing

- a. Op de in 13.1 genoemde gronden zijn uitsluitend de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- b. Bestaande bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder a mogen gesloopt en opnieuw opgericht worden, mits deze maximaal dezelfde omvang en locatie hebben als het gesloopte bijbehorende bouwwerk.
- c. Uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het hoofdgebouw is op grond van dit bestemmingsplan toegestaan, mits het bijbehorende bouwwerk voldoet aan de volgende eisen:
 1. Het bijbehorende bouwwerk mag niet hoger zijn dan:
 - 5 m
 - 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - het hoofdgebouw
 2. het bouwen van het bijbehorende bouwwerk op grond van dit artikel mag niet leiden tot meer dan 50 % bebouwing van het perceel binnen deze bestemming.
 3. het bijbehorende bouwwerk dient te worden voorzien van een groen dak;
 4. het waterbergend vermogen van het bouwwerk bedraagt minstens 60 millimeter per uur;
- b. op de gronden als bedoeld in 13.1 onder c mag op het perceel binnen deze bestemming maximaal 15 % worden bebouwd ten behoeve van fietsenstallingen en bergingen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte voor gebouwde terrassen ten behoeve van woningen in de eerste bouwlaag, geldt:
 1. maximum bouwhoogte: het gebouwde terras is niet hoger dan de hoogte van het maaiveld aan de straatzijde en dient ter overbrugging van het hoogteverschil tussen de eerste bouwlaag en de tuin;
 2. maximum bouwhoogte hekwerken ten behoeve van het gebouwde terras: 1,1 meter ten opzichte van bovenzijde terras;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 13.2 op percelen met meer dan 50 % bebouwing als bedoeld in 13.2.1 een omgevingsvergunning te verlenen voor bijbehorende bouwwerken onder de voorwaarde dat:

- a. het deel van het bebouwd oppervlak dat groter is dan 50 % van het oppervlak van het perceel met minimaal 50 % afneemt;
- b. het bijbehorend bouwwerk wordt uitgevoerd met een groen dak;
- c. het bijbehorend bouwwerk een waterbergend vermogen heeft van minstens 60 millimeter per uur;
- d. met de toepassing van deze afwijking het bepaalde in 13.2.1 niet meer geldt.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- a. aan- en uitbouwen gebruikt worden ten behoeve van de functie in het hoofdgebouw;
- b. bijgebouwen ondergeschikt aan de functie in het hoofdgebouw worden gebruikt, dan wel ten behoeve van de bestemming.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Maatschappelijke dienstverlening

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het in artikel 13.1 onder b genoemde gebruik een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het gebruik van onbebouwde gronden voor kinderopvang onder voorwaarden dat:

- a. het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
- b. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- c. aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen)tuin.

Artikel 14 Verkeer - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten, voet- en fietspaden met een verkeersfunctie;
- b. ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen;
- c. tramvoorzieningen;
- d. staanplaatsen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. terrassen, voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing op basis van de (afwijkings)regels van dit plan horeca is toegestaan danwel elders rechtmatig is gerealiseerd op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- h. pleinen en schoolpleinen;
- i. kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, waterwegen en waterpartijen;
- k. oeververbindingen (bruggen);
- l. werken voor de beeldende kunst;
- m. straatmeubilair
- n. speelvoorzieningen;
- o. ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen;
- p. openbare toiletvoorzieningen;
- q. laad- en losvoorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.
- b. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 1. Capaciteit parkeergarage: maximaal 266 personenauto parkeerplekken;
 2. maximaal 20% van de gerealiseerde parkeerplekken wordt gebruikt door bezoekers;
 3. Bovengrondse voorzieningen:
 - Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 2 lift- en trappenhuisen, met ieder een maximum oppervlak van 35 m² en een maximum bouwhoogte van NAP + 5 meter;
 - Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 2 ventilatieschachten, met een maximum bouwhoogte van NAP + 5,5 meter;
 - Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' bouwwerken ten behoeve van de in- en uitritten voor auto's en de overkapping daarvan, met een maximum bouwhoogte van NAP + 2,5 meter;

- d. voor nutsvoorzieningen geldt:
 - 1. maximum bouwhoogte: 3 meter;
 - 2. maximum oppervlak van een gebouw: 15 m², danwel de bestaande afmetingen ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- e. voor openbare toiletvoorzieningen geldt:
 - 1. maximum bouwhoogte: 3 meter;
 - 2. maximum oppervlak van een gebouw: 6 m².
- f. voor staanplaatsen geldt:
 - 1. maximaal 2 staanplaatsen ter plaatse van het Cornelis Troostplein;
 - 2. maximaal 1 staanplaats ter plaatse van Ferdinand Bolstraat t.o. nr. 76
 - 3. maximaal 1 staanplaats ter plaatse van Pieter Aertzstraat t.o. nr. 99
 - 4. een maximum oppervlak van 20 m² inclusief uitstalling, met dien verstande dat:
 - bestaande staanplaatsen groter dan 20 m² inclusief uitstalling blijven toegestaan;
 - deze geen gevaar voor de openbare orde of sociale veiligheid oplevert;
 - deze geen gevaar voor de verkeersveiligheid oplevert;
 - deze ruimtelijk goed in de omgeving past;
 - er voor de voetgangers altijd een vrije doorloopruimte resteert van minimaal twee meter. Op trottoirs breder dan 5 meter moet deze doorloopruimte drie meter bedragen;
 - deze zich op voldoende afstand bevindt van aansluitpunten van gas, water, electra, riool, en van brandkranen en bovengrondse voorzieningen van nutsbedrijven.
 - aansluitingen voor nutsbedrijven voldoen aan zowel de eisen van het nutsbedrijf;
 - deze geen schade veroorzaakt aan bomen en ander openbaar groen;
 - deze in geen geval hinder oplevert door vervuiling, licht, geluid of geur;
 - er zich tijdens de openingstijden nooit objecten buiten de stal/ verkoopwagen bevinden die zich op enige wijze hinder kunnen veroorzaken voor voetgangers of ander verkeer;
 - er zich buiten de openingstijden nooit objecten buiten de stal/ verkoopwagen bevinden.

14.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte van lichtmasten, zendmasten, sirenemasten, bewegwijzering, verkeersregulering, werken voor de beeldende kunst en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 11 meter;
- b. maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 10 meter.

14.3 **Afwijken van de bouwregels**

14.3.1 *Staanplaatsen*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 14.2.1 een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van gebouwen of staanplaatsen ten behoeve van detailhandel en horeca, onder de voorwaarden dat:

- het maximum oppervlak inclusief uitstalling niet meer bedraagt dan 20 m²;
- deze geen gevaar voor de openbare orde of sociale veiligheid oplevert;
- deze geen gevaar voor de verkeersveiligheid oplevert;
- deze ruimtelijk goed in de omgeving past;
- er voor de voetgangers altijd een vrije doorloopruimte resteert van minimaal twee meter. Op trottoirs breder dan 5 meter moet deze doorloopruimte drie meter bedragen;
- deze zich op voldoende afstand bevindt van aansluitpunten van gas, water, electra, riool, en van brandkranen en bovengrondse voorzieningen van nutsbedrijven.
- aansluitingen voor nutsbedrijven voldoen aan zowel de eisen van het nutsbedrijf;

- deze geen schade veroorzaakt aan bomen en ander openbaar groen;
- deze in geen geval hinder oplevert door vervuiling, licht, geluid of geur;
- er zich tijdens de openingstijden nooit objecten buiten de stal/ verkoopwagen bevinden die zich op enige wijze hinder kunnen veroorzaken voor voetgangers of ander verkeer;
- er zich buiten de openingstijden nooit objecten buiten de stal/ verkoopwagen bevinden.

14.3.2 Parkeergarage

- a. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 14.2.2 onder c een omgevingsvergunning te verlenen voor:
 1. een overschrijding van de maximum verticale diepte met ten hoogste 3 meter;
 2. een overschrijding van het maximum oppervlak van de lift- en trappenhuizen per gebouw met:
 - ten hoogste 7 m² ten behoeve van een geïntegreerde ventilatieschacht;
 - ten hoogste 7 m² ten behoeve van een geïntegreerde transformatorruimte;
 - ten hoogste 10 m² ten behoeve van een geïntegreerde berging voor speelvoorzieningen op het plein;
 - ten hoogste 7 m² ten behoeve van een geïntegreerde voorziening voor vuilcontainers;
 3. het bouwen van ten hoogste 2 gebouwde voorzieningen voor vuilcontainers, met ieder een maximum oppervlak van 7 m² en een maximum bouwhoogte van NAP + 3,25 meter, indien deze voorzieningen niet geïntegreerd worden in lift- en trappenhuizen;
 4. een overschrijding van het maximum aantal ventilatieschachten met ten hoogste 1;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan worden verleend, mits de verkeersveiligheid niet in het geding komt en de bouwwerken geen onevenredige hinder opleveren op het gebied van verkeersafwikkeling, daglichttoetreding, schaduwwerking en geluid.

Artikel 15 Verkeer - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten, voet- en fietspaden met een verkeersfunctie;
- b. ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen;
- c. ondergrondse verbindingen ten behoeve van het gebruik van de verbonden hoofdgebouwen;
- d. luchtbrug, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- e. staanplaatsen;
- f. een dagelijkse markt, uitsluitend ter plaatse van functieaanduiding 'markt';
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. terrassen, voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing op basis van de (afwijkings)regels van dit plan horeca is toegestaan danwel elders rechtmatig is gerealiseerd op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- j. pleinen en schoolpleinen;
- k. kunstwerken;
- l. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, waterwegen en waterpartijen;
- m. oeververbindingen (bruggen);
- n. werken voor de beeldende kunst;
- o. straatmeubilair
- p. speelvoorzieningen;
- q. ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen;
- r. openbare toiletvoorzieningen;
- s. laad- en losvoorzieningen;
- t. nutsvoorzieningen;
- u. evenementen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'evenemententerrein'.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, met uitzondering van openbare toiletvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.
- b. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. voor nutsvoorzieningen geldt:
 - 1. maximum bouwhoogte: 3 meter;
 - 2. maximum oppervlak van een gebouw: 15 m², danwel de bestaande afmetingen ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- d. voor openbare toiletvoorzieningen geldt:
 - 1. maximum bouwhoogte: 3 meter;
 - 2. maximum oppervlak van een gebouw: 6 m².

15.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte van lichtmasten, zendmasten, sirenemasten, bewegwijzering, verkeersregulering, werken voor de beeldende kunst en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 11 meter;
- b. maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 10 meter

15.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 15.2.1 een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van gebouwen of staanplaatsen ten behoeve van detailhandel en horeca, onder de voorwaarden dat:

- het maximum oppervlak inclusief uitstalling niet meer bedraagt dan 20 m²;
- deze geen gevaar voor de openbare orde of sociale veiligheid oplevert;
- deze geen gevaar voor de verkeersveiligheid oplevert;
- deze ruimtelijk goed in de omgeving past;
- er voor de voetgangers altijd een vrije doorloopruimte resteert van minimaal twee meter. Op trottoirs breder dan 5 meter moet deze doorloopruimte drie meter bedragen;
- deze zich op voldoende afstand bevindt van aansluitpunten van gas, water, electra, riool, en van brandkranen en bovengrondse voorzieningen van nutsbedrijven.
- aansluitingen voor nutsbedrijven voldoen aan zowel de eisen van het nutsbedrijf;
- deze geen schade veroorzaakt aan bomen en ander openbaar groen;
- deze in geen geval hinder oplevert door vervuiling, licht, geluid of geur;
- er zich tijdens de openingstijden nooit objecten buiten de stal/ verkoopwagons bevinden die zich op enige wijze hinder kunnen veroorzaken voor voetgangers of ander verkeer;
- er zich buiten de openingstijden nooit objecten buiten de stal/ verkoopwagons bevinden.

15.4 **Specifieke gebruiksregels**

15.4.1 *Staanplaatsen*

Staanplaatsen als bedoeld in 15.1 onder e zijn alleen toegestaan zoals deze met vergunning aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

15.4.2 *Evenementen*

- a. Voor de in 15.1 onder u genoemde gronden gelden de volgende regels: toegestaan zijn kleine evenementen met een overwegend buurt-, dan wel wijkgerichte uitstraling. Het evenementenaanbod dient zo divers mogelijk te zijn, aansluitend bij de voorkeuren van de diverse bevolkingsgroepen in de buurt;
- b. Evenementen als bedoeld onder a dienen aan de volgende criteria te voldoen:
 1. maximaal aantal toegestane evenementen per jaar: 14, waarvan:
 - maximaal 4 kleine of middelgrote evenementen per jaar, met een lichte geluidsbelasting van maximaal 75 dB (C) op de gevel;
 - maximaal 5 evenementen met een geluidsbelasting die niet uitkomt boven het reguliere achtergrondgeluid;
 - maximaal 4 jaarmarkten;
 2. maximaal aantal gelijktijdig aanwezige bezoekers/deelnemers per evenement per dag: 600;
 3. de maximale duur per evenement bedraagt, exclusief op- en afbouw:
 - 2 dagen in april t/m september;

- 7 dagen in oktober t/m maart;
- 4 dagen indien het een filmfestival betreft.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast;
- b. short stay, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
- c. prostitutiebedrijven, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'prostitutie';

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen;
- e. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 16.1 onder a en b genoemde gebruik in kelder en/of souterrain;
- f. parkeervoorzieningen ten behoeve van het in artikel 16.1 onder a en b genoemde gebruik in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- g. voet- en fietspaden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;

16.2.3 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 2,5 meter geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

16.2.4 Ontsluiting van woningen

Woningen worden ontsloten aan de straatzijde.

16.2.5 Geluidsluwe zijde

Het bouwen van een woning waarbij de geluidbelasting op één of meerdere gevels hoger is dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één geluidsluwe zijde.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Gebouwen

- a. Voor de in artikel 16.1 genoemde gronden gelden de volgende regels: in woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot een maximum van 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m².
- b. voor prostitutiebedrijven geldt dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' dit gebruik in alle bouwlagen is toegestaan.

16.3.2 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 16.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is vastgesteld, of;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of een vliesgevel wordt gerealiseerd en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

Op en onder de in 17.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in 17.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in 17.2 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² of diepte minder dan 0,5 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

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

17.4.1 Vergunningplicht

Op en onder de in 17.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een groter oppervlak dan 100 m² of een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld;
- b. indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- c. het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen, geheel of gedeeltelijk dempen en/of verbreden van wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in nieuwe, nog niet bestaande tracés;

- g. het verrichten van heiwerkzaamheden of op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- h. het planten van bomen die dieper wortelen dan 0,5 meter.

17.4.2 Nadere eisen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 17.4.1 dient een archeologisch rapport te overleggen;
- b. De onder 17.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 17.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden;
- c. De onder 17.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in 17.1 niet onevenredig schaden.

17.4.3 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 17.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. indien de werken en werkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² of diepte minder dan 0,5 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. die het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés betreffen;
- d. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toe te kennen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

Op en onder de in 18.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in 18.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in 18.2 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² of diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

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

18.4.1 Vergunningplicht

Op en onder de in 18.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een groter oppervlak dan 100 m² of een grotere diepte dan 2 meter onder maaiveld;
- b. indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- c. het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen, geheel of gedeeltelijk dempen en/of verbreden van wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in nieuwe, nog niet bestaande tracé's;

- g. het verrichten van heiwerkzaamheden of op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- h. het planten van bomen die dieper wortelen dan 2 meter.

18.4.2 Nadere eisen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 18.4.1 dient een archeologisch rapport te overleggen;
- b. De onder 18.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 18.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden;
- c. De onder 18.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in 18.1 niet onevenredig schaden.

18.4.3 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 18.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. indien de werken en werkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² of diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. die het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés betreffen;
- d. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toe te kennen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 3

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

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

- a. voor zover met betrekking tot de in 19.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in 19.2 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² of diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

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

19.4.1 Vergunningplicht

Op en onder de in 19.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een groter oppervlak dan 500 m² of een grotere diepte dan 2 meter onder maaiveld;
- b. indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- c. het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen, geheel of gedeeltelijk dempen en/of verbreden van wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in nieuwe, nog niet bestaande tracés;

- g. het verrichten van heiwerkzaamheden of op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- h. het planten van bomen die dieper wortelen dan 2 meter.

19.4.2 Nadere eisen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 19.4.1 dient een archeologisch rapport te overleggen;
- b. De onder 19.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 19.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden;
- c. De onder 19.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in 19.1 niet onevenredig schaden.

19.4.3 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 19.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. indien de werken en werkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² of diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. die het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés betreffen;
- d. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toe te kennen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 4

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

Op en onder de in 20.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in 20.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in 20.2 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² of diepte minder dan 3,2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

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

20.4.1 Vergunningplicht

Op en onder de in 20.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een groter oppervlak dan 10.000 m² of een grotere diepte dan 3,2 meter onder maaiveld;
- b. indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- c. het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen, geheel of gedeeltelijk dempen en/of verbreden van wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in nieuwe, nog niet bestaande tracé's;

- g. het verrichten van heiwerkzaamheden of op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- h. het planten van bomen die dieper wortelen dan 3,2 meter.

20.4.2 Nadere eisen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 20.4.1 dient een archeologisch rapport te overleggen;
- b. De onder 20.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 20.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden;
- c. De onder 20.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in 20.1 niet onevenredig schaden.

20.4.3 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 20.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. indien de werken en werkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² of diepte minder dan 3,2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. die het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés betreffen;
- d. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toe te kennen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

21.2 Bouwregels

Op en onder de in 21.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kapprofiel, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en zoals die is gebouwd, dan wel mag worden gerealiseerd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning dient gehandhaafd te worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag een dakuitbouw gerealiseerd worden mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de hoogte van de dakuitbouw moet minimaal 0,3 meter minder zijn dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient groter dan 0,5 meter te zijn;
 3. de dakuitbouw dient in de dakvoet geplaatst te worden;
 4. indien binnen het betreffende bouwblok reeds dakuitbouwen aanwezig zijn, dient de dakuitbouw in de maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij de al aanwezige dakuitbouwen;
 5. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen dakuitbouwen aanwezig zijn, mag de eerste dakuitbouw, en dakuitbouwen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 4 gerealiseerd kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
 6. indien de dakuitbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
 7. door het bouwen van de dakuitbouw mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;
 8. over de dakuitbouw dient geadviseerd te zijn door Monumenten en Archeologie.;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergeschikte overschrijdingen van het kapprofiel ten behoeve van ornamenten, dakkapellen en daklijsten toegestaan.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 21.2 een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het wijzigen van het kapprofiel in die zin dat:

- a. a. een daklaag wordt toegestaan, op voorwaarde dat:
 1. de hoogte van de daklaag de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw niet overschrijdt, of indien sprake is van een kap, de hoogte van de daklaag minimaal 0,3 meter lager is dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
 2. de afstand tussen de daklaag en de dakrand van de achtergevel moet ten minste 2 meter zijn;
 3. indien binnen het betreffende bouwblok reeds daklagen aanwezig zijn, dient de daklaag in maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij al aanwezige daklagen;
 4. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen daklagen aanwezig zijn, mag de eerste daklaag, en daklagen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 3 gerealiseerd

- kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
- 5. indien de daklaag zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
- 6. door het bouwen van de daklaag mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;
- 7. over de daklaag dient geadviseerd te zijn door Monumenten en Archeologie;
- b. een dakopbouw wordt toegestaan op voorwaarde dat:
 - 1. de op de verbeelding toegestane maximale bouwhoogte niet wordt overschreden;
 - 2. de afstand tussen de dakopbouw en de dakrand van de achtergevel ten minste 2 meter is;
 - 3. indien de dakopbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
 - 4. de indeling van de woning geen andere mogelijkheid biedt om het dakterras te ontsluiten;
 - 5. er geadviseerd is door Monumenten en Archeologie.

21.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

21.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk één of meer gebouwen of delen van gebouwen te slopen.

21.4.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in 21.4.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis, indien door het College van burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
- c. die uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende dan wel aangevraagde vergunning;
- d. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

21.4.3 Weigeringsgronden

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt geweigerd, indien er geen omgevingsvergunning is verleend voor de ter plaatse geprojecteerde bouwactiviteiten.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' te wijzigen door bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' toe te voegen, te verwijderen, te verkleinen of te vergroten'.

Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

22.2 Bouwregels

Op en onder de in 22.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kapprofiel, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en zoals die is gebouwd, dan wel mag worden gerealiseerd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning dient gehandhaafd te worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag een dakuitbouw gerealiseerd worden mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de hoogte van de dakuitbouw moet minimaal 0,3 meter minder zijn dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient groter dan 0,5 meter te zijn;
 3. de dakuitbouw dient in de dakvoet geplaatst te worden;
 4. indien binnen het betreffende bouwblok reeds dakuitbouwen aanwezig zijn, dient de dakuitbouw in de maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij de al aanwezige dakuitbouwen;
 5. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen dakuitbouwen aanwezig zijn, mag de eerste dakuitbouw, en dakuitbouwen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 4 gerealiseerd kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
 6. indien de dakuitbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
 7. door het bouwen van de dakuitbouw mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;
 8. over de dakuitbouw dient geadviseerd te zijn door Monumenten en Archeologie;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergeschikte overschrijdingen van het kapprofiel ten behoeve van ornamenten, dakkapellen en daklijsten toegestaan,

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 22.2 een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het wijzigen van het kapprofiel in die zin dat:

- a. een daklaag wordt toegestaan, op voorwaarde dat:
 1. de hoogte van de daklaag de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw niet overschrijdt, of indien sprake is van een kap, de hoogte van de daklaag minimaal 0,3 meter lager is dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
 2. de afstand tussen de daklaag en de dakrand van de achtergevel ten minste 2 meter is;
 3. indien binnen het betreffende bouwblok reeds daklagen aanwezig zijn, de daklaag in maatvoering en positionering in het dakvlak aansluit bij al aanwezige daklagen;
 4. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen daklagen aanwezig zijn, de eerste daklaag, en daklagen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 3 gerealiseerd kunnen worden,

- geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
- 5. indien de daklaag zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, geen sprake is van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
- 6. door het bouwen van de daklaag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toeneemt;
- 7. over de daklaag geadviseerd is door Monumenten en Archeologie;
- b. een dakopbouw wordt toegestaan op voorwaarde dat:
 - 1. de op de verbeelding toegestane maximale bouwhoogte niet wordt overschreden;
 - 2. de afstand tussen de dakopbouw en de dakrand van de achtergevel ten minste 2 meter is;
 - 3. indien de dakopbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, geen sprake is van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
 - 4. de indeling van de woning geen andere mogelijkheid biedt om het dakterras te ontsluiten;
 - 5. er geadviseerd is door Monumenten en Archeologie.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' te wijzigen door bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' toe te voegen, te verwijderen, te verkleinen of te vergroten.

Artikel 23 Waarde - Hoofdgroenstructuur

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Hoofdgroenstructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de hoofdgroenstructuur.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Vergunningplicht

Op de in 23.1 genoemde gronden is het niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwen te wijzigen of te vergroten.

23.2.2 Nadere eisen

Voordat een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 23.2.1 wordt verleend, heeft de Technische Adviescommissie hierover een advies uitgebracht.

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

23.3.1 Vergunningplicht

Op de in 23.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergroten van het verhard oppervlak;
- b. het vergroten van het bebouwd oppervlak.

23.3.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in 23.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel uitgevoerd mogen worden conform een aangevraagde en/of verleende vergunning.

23.3.3 Nadere eisen

Voordat een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 23.3.1 wordt verleend, heeft de Technische Adviescommissie hierover een advies uitgebracht.

23.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - hoofdgroenstructuur' te wijzigen door:

- a. één of meerdere vlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - hoofdgroenstructuur' geheel of gedeeltelijk te verwijderen mits de betreffende gronden niet langer zijn aangewezen als

hoofdgroenstructuur en de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur hierover heeft geadviseerd;

- b. .aan gronden de dubbelbestemming 'Waarde - hoofdgroenstructuur' toe te kennen mits de betreffende gronden worden aangewezen als hoofdgroenstructuur en de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur hierover heeft geadviseerd.

Artikel 24 Waarde - Landschap

24.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde – Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarde.
- b. De dubbelbestemming Waarde - Landschap is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

24.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 24.1 genoemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, anders dan de gebouwen die op grond van artikel 13.2.1 onder b en artikel 13.3 zijn toegestaan.

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

24.3.1 Vergunningplicht

Op en onder de in 24.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning nieuwe verharding aan te brengen.

24.3.2 Uitzondering op vergunningplicht

Het bepaalde in 24.3.1 is niet van toepassing op het aanbrengen van verharding, indien:

- a. dit reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- b. aangetoond wordt dat het waterbergend vermogen van de tuin minstens 60 millimeter per uur bedraagt;
- c. de gronden binnen deze bestemming niet voor meer dan 50% wordt verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meeberekend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 25 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 26 Algemene bouwregels

26.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, koekoeken, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

26.2 Autoparkeren

26.2.1 Parkeereis

Indien bij de afgifte van een omgevingsvergunning de omvang of de bestemming van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op meer dan twee wielen, moet in, op of onder dat gebouw dan wel op het bij het gebouw horende perceel, afhankelijk van de bestemming, grootte en bereikbaarheid per openbaar vervoer, het conform de Nota Parkeernormen Auto te bepalen aantal parkeerplaatsen aanwezig zijn.

26.2.2 Afwijking

Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd in afwijking van het bepaalde in 26.2.1 een omgevingsvergunning te verlenen indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

26.2.3 Nadere eisen

Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd bij omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de maatvoering, de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheden.

26.3 Fietsparkeren

26.3.1 Parkeereis

Indien bij de afgifte van een omgevingsvergunning de omvang of de bestemming van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van fietsen, moet in, op of onder dat gebouw dan wel op het bij het gebouw horende perceel, afhankelijk van de bestemming, grootte en bereikbaarheid per openbaar vervoer, het conform de Nota Fietsparkeernormen te bepalen aantal fietsparkeerplaatsen aanwezig zijn.

26.3.2 Afwijking

Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd in afwijking van het bepaalde in 26.3.1 een omgevingsvergunning te verlenen indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige fietsparkeer- of fietsstallingsruimte wordt voorzien.

26.3.3 Nadere eisen

Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd bij omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de maatvoering, de aard, de plaats en de inrichting van de fietsparkeer- of de fietsstallinggelegenheid.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

27.1 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 doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

27.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in 27.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing:

- a. als bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. als nieuwe toeristische voorziening, automatenhal, belwinkel, geldwisselkantoor, seksinrichting, smartshop en massagesalon;
- c. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. als stortplaats voor puin, schroot, afbraak- en bouwmaterialen of andere afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op het tijdelijk storten van geringe hoeveelheden afvalstoffen;
- e. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
- f. als industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassins, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, natuureservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit;
- g. als ligplaats voor woonboten, bedrijfsvaartuigen, stationerende vaartuigen en objecten;
- h. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- i. ten dienste van activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- j. ten dienste van inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is;
- k. ten behoeve van gemotoriseerde (buiten)sporten.

27.3 Toegelaten bedrijven

Voor bedrijven geldt:

- a. Voor zover op grond van deze regels ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan, zijn uitsluitend ambachtelijke bedrijven toegestaan:
 - 1. die in de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten voorkomen;
 - 2. die niet in de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten voorkomen, maar wel aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan
- b. de ambachtelijke bedrijven als bedoeld in 27.3 onder a onder 2 worden geacht onderdeel uit te maken van de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- c. voor zover op grond van deze regels bedrijven zijn toegestaan anders dan ambachtelijke bedrijven als bedoeld in 27.3 onder a, zijn uitsluitend:
 - 1. de bedrijven toegestaan die in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder categorie A vallen;
 - 2. in pandige fietsenstallingen toegestaan.
- d. Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd in afwijking van het bepaalde in a een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een ambachtelijk bedrijf dat niet in de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten voorkomt en dat ook niet aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan onder de voorwaarde

dat het ambachtelijke bedrijf vergelijkbare of minder nadelige ruimtelijke gevolgen heeft voor het aanwezige woon- leefklimaat als een bedrijf dat wel op de Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten voorkomt;

- e. Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd in afwijking van het bepaalde in c een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat niet aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit bedrijf vergelijkbare of minder nadelige ruimtelijke gevolgen heeft voor het aanwezige woon- leefklimaat als een bedrijf dat wel op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

- a. Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:
1. het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximaal vloeroppervlak van 25 m²;
 2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunstobjecten, fontein, plastieken, vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen en andere waterbouwkundige constructies en ondergrondse vuilstortcontainers;
 3. 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, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 4. het overschrijden van bouwvlak-, aanduidings- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 meter of ten behoeve van erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, met uitzondering van locaties waar laad- en losactiviteiten plaatsvinden.
 5. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met maximaal 1,5 meter;
 6. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder 5, met ten hoogste 3 meter ten behoeve van centrale verwarmingsinstallaties, liftschachten en trappenhuizen, met ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, zonneboilers, zonnepanelen, antennemasten voor mobiele telefonie en met ten hoogste 5 meter hoogte ten behoeve van windmolens;
 7. het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van parkeren, mits: aangetoond kan worden dat, ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan:
 - reeds op eigen terrein geparkeerd werd;
 - voor het aantal auto's dat op eigen terrein geparkeerd wordt geen parkeervergunning verleend is en/of een eventueel verleende parkeervergunning voor het openbaar gebied wordt ingetrokken;
 - een in- en uitrit beschikbaar is voor het ontsluiten van de parkeerplaatsen;
 8. het bouwen van kelders en souterrains en het vergroten van bestaande kelders en souterrains onder voorwaarden dat:
 - het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
 - de technische haalbaarheid is aangetoond;
 - de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het (grond)waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;
 - de bovenzijde van het dak van het deel van de kelder dat zich niet onder een toegestaan bovengronds bijbehorend bouwwerk bevindt, tenminste 0,80 meter is gelegen onder de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van de (binnen)tuin en op dit deel van de kelder een grondpakket wordt gerealiseerd van minimaal 0,80 meter;
 - aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin.
 9. massagesalons onder voorwaarden dat:
 - het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
 - het aantal massagesalons per straatwand niet meer dan 1 bedraagt.
 10. het gebruik van gebouwen ten behoeve van toeristische voorzieningen, mits de functiemenging en het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig worden aangetast en geen monocultuur ontstaat door een overaanbod van toeristische voorzieningen.
 11. het gebruik van gronden in de openbare ruimte ten behoeve van terrassen, mits

- het terras behoort bij een horecabedrijf dat op grond van de (afwijkings)regels van dit bestemmingsplan of in afwijking van de (afwijkings)regels van het bestemmingsplan is toegestaan;
 - het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - het terras kan worden toegestaan op basis van het geldende Terrassenbeleid;
12. het gebruiken van bestaande grotere vestigingen als bedoeld in artikelen 5.3.5 onder a en 6.3.5 onder a ten behoeve van supermarkten, met dien verstande dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast en er geen sprake is zal zijn van een duurzame ontwrichting van het winkelaanbod;
13. het gebruiken van gronden als bedoeld in artikelen 5.1 onder e en 6.1 onder d ten behoeve van detailhandel, kantoor, dienstverlening, bedrijf als bedoeld in artikel 27.3 of woning, met dien verstande dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan worden verleend, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

29.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen van de gronden met de gebiedsaanduiding “wetgevingszone-wijzigingsbevoegdheid” te wijzigen ten behoeve van hoofdgebouwen met de bestemming “Gemengd - 1” met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte en maatvoering van de gebouwen passen binnen de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;
- b. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. Er wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien op grond van het in het plangebied vigerende parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 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 college kan eenmalig in afwijking van onderdeel a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Onderdeel 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.

30.2 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 onderdeel 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 onderdeel 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. Onderdeel 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 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Pijp 2018