

Bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018



Vastgesteld

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 19-9-2018, NR. 243/702
DE RAADSGRIFFIER,



Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1701BPGST-VG01

Datum print 21 Augustus 2018

Planstatus vastgesteld

Regels

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 19-9-2018, NR. 243/702
DE RAADSGRIFFIER,



Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Gemengd - 1	15
Artikel 4 Gemengd - 2	18
Artikel 5 Gemengd - 3	20
Artikel 6 Gemengd - 4	22
Artikel 7 Gemengd - 5	24
Artikel 8 Groen	26
Artikel 9 Maatschappelijk - 1	27
Artikel 10 Maatschappelijk - 2	29
Artikel 11 Verkeer - 1	30
Artikel 12 Verkeer - 2	32
Artikel 13 Water	33
Artikel 14 Wonen - 1	34
Artikel 15 Wonen - 2	36
Artikel 16 Leiding-Gas	38
Artikel 17 Waterstaat-Waterkering	39
Hoofdstuk 3 Algemene regels	40
Artikel 18 Anti-dubbeltelregel	40
Artikel 19 Algemene bouwregels	41
Artikel 20 Algemene gebruiksregels	42
Artikel 21 Algemene afwijkingsregels	44
Artikel 22 Algemene procedureregels	45
Artikel 23 Overige regels	46
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	47
Artikel 24 Overangsrecht	47
Artikel 25 Slotregel	48

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1701BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 antenne-installatie

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

1.7 antennedrager

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

1.8 archeologisch monument

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.9 archeologisch onderzoek

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

1.10 archeologisch rapport

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft wordt vastgesteld, die naar het oordeel van het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologische verwachting

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

1.12 archeologische waarden

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

1.13 automatenhal

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

1.14 baliefunctie

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

1.15 bebouwing

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

1.16 bebouwingspercentage

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

1.17 bedrijf

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

1.18 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.19 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijgebouw

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

1.22 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.23 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.24 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.

1.25 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.26 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 onderbouw en zolder.

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.32 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.33 cultuurhistorische waarde

De waarde die kan worden toegekend aan een object, gebouw, terrein of structuur op basis van zijn sociaal-historische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische of historisch-geografische karakteristiek.

1.34 dagelijkse goederen

Dagelijkse goederen zijn voedingsmiddelen, (alcohol)drank en tabaksproducten.

1.35 detailhandel

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

1.36 dienstverlening

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

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

1.37 dove gevel

De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A)/ 33 Db.

1.38 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.39 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor de tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

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

1.42 geluidgevoelige functie

Bewoning of een andere geluidsgevoelige functie (of de gebouwen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder.

1.43 gevoelige bestemmingen

Categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

1.44 groenvoorziening

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

1.45 horeca I

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

1.46 horeca II

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

1.47 horeca III

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

1.48 horeca IV

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

1.49 horeca V

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg, bed & breakfast, en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.50 kantoor

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

1.51 kelder

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

1.52 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.53 maatschappelijke dienstverlening

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

1.54 nutsvoorziening

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

1.55 ondergronds

Gelegen onder maaiveld.

1.56 openbare ruimte

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

1.57 onderdoorgang

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen de bestemming een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.58 peil

Onder het peil wordt verstaan:

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

1.59 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018 van de gemeente Amsterdam.

1.60 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan.

1.61 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

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

1.62 prostitutie

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

1.63 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.64 scheidslijn bebouwingswaarden

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

1.65 seksinrichting

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

1.66 stille zijde

Een gevel of gedeelte van een gevel met te openen delen met een geluidsbelasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

1.67 smartshop

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

1.68 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 het peil is gelegen.

1.69 Staat van Inrichtingen

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

1.70 telefooninrichting / belhuis

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken.

1.71 terras

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

1.72 vliesgevel

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

1.73 waterkering

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

1.74 waterpeil

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

1.75 waterstaatkundige werken / voorzieningen

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

1.76 weg

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

1.77 woning

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

1.78 winkelvloeroppervlak

Winkelvloeroppervlak is dat deel van de winkelruimte dat voor het publiek toegankelijk is.

1.79 zakelijke dienstverlening

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de verticale bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met inbegrip van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.4 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.5 de minimumbouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. wonen, inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- d. bedrijven;
- e. detailhandel;
- f. consumentverzorgende dienstverlening;
- g. zakelijke dienstverlening;
- h. horeca van categorie III en IV;
- i. parkeren;
- j. tuinen;

met de daarbij behorende:

- k. ongebouwde terrassen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. openbare ruimte.

3.2 Bouwregels

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

- a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2. Maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
 - 3. Bebouwing langs de A10 dient een minimum bouwhoogte te hebben van 30 meter en aaneengesloten te worden gerealiseerd, met uitzondering van de onderbreking als bedoeld in lid 3.2, onder 9;
 - 4. Bebouwing ten behoeve van geluidgevoelige functies dient aan de zijde van de A10 en aan de oost- en westgevels ter plaatse van de onderbreking vanaf een hoogte van 10 meter te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een vliesgevel;
 - 5. Bebouwing ten behoeve van geluidgevoelige functies dient ter plaatse van de meest westelijk gelegen gronden aan de A10 ter plaatse van de onderbreking aan de westzijde van de gevel volledig te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een vliesgevel;
 - 6. Elke woning dient te beschikken over een stille zijde;
 - 7. Voor de gronden langs de A10 is het toegestaan de bestemmings- en/of bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van geluidwerende voorzieningen vanaf de 2e bouwlaag met maximaal 1 meter;
 - 8. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat vanaf peil tot een hoogte van 8 meter geen bebouwing mag worden opgericht, waaronder mede wordt verstaan de voor hogere opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
 - 9. Gebouwen langs de A10 dienen een onderbreking te hebben waar geen bebouwing is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 - de onderbreking wordt gerealiseerd met dien verstande dat deze van de zuidwestzijde naar de noordoostzijde van het gebouw loopt;

- de onderbreking dient te worden gerealiseerd vanaf een minimum bouwhoogte van 8 meter;
 - de onderbreking dient te worden gerealiseerd vanaf een maximum bouwhoogte van 10 meter;
 - de onderbreking dient over een minimale diepte van 10 meter een minimum breedte van 8 meter en een maximum breedte van 10 meter te hebben, met dien verstande dat de bebouwing aan weerszijden van de onderbreking over deze diepte een minimum bouwhoogte van 30 meter heeft;
- b. Voor ondergrondse parkeergarages geldt dat deze uitsluitend mogen worden gerealiseerd ter plaatse van het bestemmingsvlak met een verticale bouwdiepte van maximaal twee bouwlagen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- c. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

3.3 Nadere eisen

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kan het college van burgemeester en wethouders tevens van de aanvrager van een omgevingsvergunning verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.
- b. Het college van burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies (of bestemmingen) ter voorkoming van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kan het college van burgemeester en wethouders van een aanvrager om omgevingsvergunning verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen.
- c. Het college van burgemeester en wethouders kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

3.4 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, een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 3.2, onder a, onder 4 en onder 5, indien is aangetoond dat als gevolg van gewijzigde omstandigheden wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsnormen zoals deze zijn vastgesteld in het besluit hogere waarden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Het bepaalde in artikel 20 dient in acht genomen te worden;
- b. Voor zover onder de in lid 3.1 genoemde functies gevoelige bestemmingen worden verstaan, zijn deze niet toegestaan;
- c. Voor kantoor geldt ter plaatse van de specifieke functieaanduiding kantoor-1 een totaal maximum brutovloeroppervlak van 10.000 m²;
- d. Voor kantoor geldt ter plaatse van de specifieke functieaanduiding kantoor-2 een totaal maximum brutovloeroppervlak van 18.000 m²;
- e. Voor de meest westelijk gelegen gronden aan de A10 geldt voor maatschappelijke dienstverlening een maximum totaal brutovloeroppervlak van 1.500 m²;
- f. Voor detailhandel en horeca III en IV geldt dat deze functies georiënteerd dienen te zijn op de gronden met de aanduiding 'verblijfsgebied', met uitzondering van de gronden langs de A10 waar horeca III en IV ook is toegestaan;
- g. Voor ongebouwde terrassen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan waar op grond van lid 3.5

onder f horeca is toegestaan, met dien verstande dat deze binnen het bestemmingsvlak uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de 'onderdoorgang';

- h. Voor bedrijven, detailhandel, maatschappelijke, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening en horeca III en IV geldt:
 - 1. situering: uitsluitend in de eerste bouwlaag en tweede bouwlaag;
 - 2. maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 250 m²;
 - 3. in afwijking van het bepaalde in lid 3.5, onder h, onder 2, is ter plaatse van de meest westelijk gelegen gronden aan de A10 horeca IV toegestaan met een totaal maximum bruto vloeroppervlak van 500 m², met dien verstande dat deze uitsluitend aan de noordwestzijde van de gronden mag worden gerealiseerd;
- i. voor wonen geldt voor zover het betreft de gronden binnen deze bestemming gelegen aan de President Kennedylaan een maximum totaal bruto vloeroppervlak van 5.800 m².

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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 lid 3.5, onder b vestiging van gevoelige bestemmingen mogelijk te maken, onder de voorwaarde dat op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en daarover advies van de GGD is ingewonnen.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. bedrijven;
- c. detailhandel;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. horeca van categorie I, III en IV;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeren;

met de daarbij behorende:

- i. groenvoorzieningen;
- j. openbare ruimte.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2. Maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
 - 3. Bebouwing ten behoeve van geluidgevoelige functies dient aan de zijde van de Europaboulevard en aan de zuidzijde te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een vliesgevel;
- b. Voor ondergrondse parkeergarages geldt dat deze uitsluitend mogen worden gerealiseerd ter plaatse van het bestemmingsvlak met een verticale bouwdiepte van maximaal twee bouwlagen;
- c. Voor nutsvoorzieningen geldt dat deze ondergronds mogen worden gerealiseerd, tot een maximum brutovloeroppervlak van 400 m² ;
- d. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

4.3 Nadere eisen

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan nader eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.
- b. Het college van burgemeester en wethouders kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nader eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

4.4 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, een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 4.2, onder a, onder 3, een omgevingsvergunning te verlenen indien is aangetoond dat als gevolg van gewijzigde omstandigheden wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsnormen zoals deze zijn vastgesteld in het besluit hogere waarden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Het bepaalde in artikel 20 dient in acht te worden genomen;
- b. Voor zover onder de in lid 4.1 genoemde functies gevoelige bestemmingen worden verstaan, zijn deze niet toegestaan;
- c. Voor bedrijven, detailhandel, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening en horeca van categorie I, III en IV gezamenlijk geldt:
 1. maximum bruto vloeroppervlak: 8.520 m²;
 2. situering: uitsluitend in de eerste bouwlaag en tweede bouwlaag;
- d. Voor detailhandel geldt een maximum totaal bruto vloeroppervlak van 6.590 m²;
- e. Voor detailhandel geldt dat 1 vestiging is toegestaan waar in hoofdzaak dagelijkse goederen worden verkocht;
- f. Voor horeca I geldt dat 1 vestiging is toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlak van 100 m².

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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 lid 4.5, onder b vestiging van gevoelige bestemmingen mogelijk te maken, onder de voorwaarde dat op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en daarover advies van de GGD is ingewonnen.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven;
- c. detailhandel;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. horeca van categorie III, IV en V;
- g. parkeren;

met de daarbij behorende:

- h. groenvoorzieningen;
- i. openbare ruimte.

5.2 Bouwregels

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

- a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2. Maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
 - 3. In afwijking van het bepaalde onder 2 is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1' uitsluitend een gevarieerde bouwhoogte toegestaan. Deze gevarieerde bouwhoogte wordt bepaald door denkbeeldige lijn die wordt getrokken vanuit de zuidelijke grens van het bouwvlak met de specifieke aanduiding waar de bouwhoogte niet meer dan 48 meter mag bedragen naar de noordelijke grens van deze aanduiding waar een maximum bouwhoogte van 26 meter geldt. De gevarieerde bouwhoogte mag niet boven die denkbeeldige lijn uitkomen;
 - 4. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat vanaf peil tot een hoogte van 5,75 meter geen bebouwing mag worden opgericht, waaronder mede wordt verstaan de voor hogere opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- b. Voor ondergrondse parkeergarages geldt dat deze uitsluitend mogen worden gerealiseerd ter plaatse van het bestemmingsvlak met een verticale bouwdiepte van maximaal twee bouwlagen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- c. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

5.3 Nadere eisen

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.
- b. Het college van burgemeester en wethouders kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nader eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Het bepaalde in artikel 20 dient in acht genomen te worden;
- b. Voor bedrijven, detailhandel, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening en horeca van categorie III en IV geldt:
 1. situering: uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag;
 2. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 - voor detailhandel geldt een maximum totaal bruto vloeroppervlak van 1.000 m²;
 - voor detailhandel geldt dat hiervan is uitgezonderd detailhandel waar in hoofdzaak dagelijkse goederen worden verkocht met een oppervlak groter dan 300 m² vwo;
- c. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca V' is horeca van categorie V toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlak van 10.500 m².

Artikel 6 Gemengd - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. bedrijven;
- d. detailhandel;
- e. consumentverzorgende dienstverlening;
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. horeca van categorie III, IV;
- h. parkeren;
- i. tuinen;

met de daarbij behorende:

- j. groenvoorzieningen;
- k. openbare ruimte.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Gebouwen mogen uitsluitend gerealiseerd worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2. Maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
 - 3. Bebouwing ten behoeve van geluidgevoelige functies dient aan de zuid- en westzijde voorzien te zijn van een dove gevel dan wel een viesgevel;
 - 4. Elke woning dient te beschikken over een stille zijde;
- b. Voor ondergrondse parkeergarages geldt dat deze uitsluitend mogen worden gerealiseerd ter plaatse van het bestemmingsvlak met een maximale verticale bouwdiepte van twee bouwlagen.
- c. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.
- d. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak zoals bordessen, trapconstructies, hekken, muren, plantenbakken en daarmee vergelijkbare bouwwerken geldt een maximum bouwhoogte van 1 meter.

6.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- 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, een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 6.2, onder a, onder 3, indien is aangetoond dat als gevolg van gewijzigde omstandigheden wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsnormen zoals deze zijn vastgesteld in het besluit hogere waarden.

- b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 6.2, onder d tot een maximum bouwhoogte van 1,6 meter.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Het bepaalde in artikel 20 dient in acht genomen te worden;
- b. Voor detailhandel en horeca III en IV geldt dat deze georiënteerd dienen te zijn op de gronden met de aanduiding 'verblijfsgebied';
- c. Maatschappelijke dienstverlening is toegestaan, uitgezonderd onderwijs;
- d. Voor bedrijven, detailhandel, maatschappelijke, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening en horeca III en IV geldt:
 - 1. situering: uitsluitend in de eerste bouwlaag;
 - 2. maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 250 m²;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 is een vestiging voor maatschappelijke dienstverlening toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlak van 375 m².

Artikel 7 Gemengd - 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. bedrijven;
- d. detailhandel;
- e. consumentverzorgende dienstverlening;
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. horeca van categorie III en IV;
- h. tuinen;

met de daarbij behorende:

- i. groenvoorzieningen;
- j. openbare ruimte.

7.2 Bouwregels

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

- a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2. Maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
 - 3. Bebouwing ten behoeve van geluidgevoelige functies dient te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een viesgevel:
 - op de eerste bouwlaag voor de woning op de kop aan de noordwestzijde en de eerstvolgende woning aan de westzijde;
 - op de tweede bouwlaag voor de woning op de kop aan de noordwestzijde en de eerstvolgende woning aan de westzijde;
 - op de tweede bouwlaag voor de woning op de kop aan de zuidwestzijde en de woning op de kop aan de zuidoostzijde;
 - op de derde tot en vijfde bouwlaag voor de woning op de kop aan de noordwestzijde en de eerstvolgende woning aan de westzijde;
 - op de derde tot en met vijfde bouwlaag voor de woning op de kop aan de zuidoostzijde;
 - op de zesde bouwlaag voor de woning aan de noordwestzijde en de woning aan de zuidoostzijde.
 - 4. Elke woning dient te beschikken over een stille zijde;
 - 5. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat vanaf peil tot een hoogte van 6,50 meter geen bebouwing mag worden opgericht, waaronder mede wordt verstaan de voor hogere opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
 - 6. Ondergronds is een fietsparkeervoorziening toegestaan met een verticale bouwdiepte van maximaal één bouwlaag;
- b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter;
- c. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak zoals bordessen, trapconstructies, hekken, muren, plantenbakken en daarmee vergelijkbare bouwwerken geldt een maximum bouwhoogte van 1 meter.

7.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nader eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

7.4 Afwijken van de bouwregels

- 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, een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 7.2, onder a, onder 3, indien is aangetoond dat als gevolg van gewijzigde omstandigheden wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsnormen zoals deze zijn vastgesteld in het besluit hogere waarden.
- b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 7.2, onder c tot een maximum bouwhoogte van 1,6 meter.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het bepaalde in artikel 20 dient in acht genomen te worden;
- b. Voor zover onder de in lid 7.1 genoemde functies gevoelige bestemmingen worden verstaan, zijn deze niet toegestaan;
- c. Voor detailhandel en horeca III en IV geldt dat deze georiënteerd dienen te zijn op de gronden met de aanduiding 'verblijfsgebied';
- d. Voor bedrijven, detailhandel, maatschappelijke, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening en horeca III en IV geldt:
 1. situering: uitsluitend in de eerste bouwlaag;
 2. maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 250 m²;
 3. in afwijking van het gestelde in sub d, onder 2 geldt voor horeca IV een maximum bruto vloeroppervlak van 520 m²;

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in lid 7.5, onder b, vestiging van gevoelige bestemmingen mogelijk te maken, onder de voorwaarde dat op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en daarover advies van de GGD is ingewonnen.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. voet- en fietspaden;
- d. bruggen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

met daarbij behorende:

- f. parkvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. objecten voor beeldende kunst;

8.2 Bouwregels

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

- a. maximum bouwhoogte bruggen: 5 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 6 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 5 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Het bepaalde in artikel 20 dient in acht te worden genomen.
- b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'oever' geldt dat maximaal 70%, anders dan water gebruikt mag worden.

Artikel 9 Maatschappelijk - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. bedrijven;
- c. detailhandel;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare ruimte.

9.2 Bouwregels

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

- a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2. Maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
 - 3. Bebouwing ten behoeve van geluidgevoelige functies dient ter plaatse van de zuidwestzijde en zuidzijde te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een vliesgevel;
- b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

9.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nader eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

9.4 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, een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 9.2, onder a, onder 3, indien is aangetoond dat als gevolg van gewijzigde omstandigheden wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsnormen zoals deze zijn vastgesteld in het besluit hogere waarden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Het bepaalde in artikel 20 dient in acht genomen te worden;
- b. Voor zover onder de in 8.1 genoemde functies gevoelige bestemmingen kunnen worden verstaan, zijn deze niet toegestaan;
- c. Voor bedrijven, detailhandel, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening geldt:
 - 1. situering: uitsluitend in de eerste bouwlaag;

2. maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 250 m²;

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in lid 9.5, onder b, vestiging van gevoelige bestemmingen mogelijk te maken, onder de voorwaarde dat op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en daarover advies van de GGD is ingewonnen.

Artikel 10 Maatschappelijk - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religie;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare ruimte;
- d. bruggen.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2. maximale bouwhoogte: zoals op de plankaart staat aangegeven;
 - 3. maximum bebouwingspercentage: 100 % binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 4. Voor bruggen gelden de volgende bepalingen:
 - maximum aantal bruggen: 2;
 - maximale bouwhoogte bruggen: 5 meter;
- b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Het bepaalde in artikel 20 dient in acht te worden genomen.

Artikel 11 Verkeer - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verblijfsgebied en openbare ruimte;
- d. kiosken;
- e. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. verkeerskundige kunstwerken;
- h. taluds;
- i. bermen en beplanting en overige groenvoorzieningen;
- j. geluidschermen;
- k. bruggen;
- l. waterlopen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. terrassen;
- o. ondergrondse afvalcontainers;
- p. ondergrondse infrastructuur;
- q. parkeren;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor lichtmasten en verkeerskundige voorzieningen geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- b. Maximum bouwhoogte voor bruggen: 5 meter;
- c. Voor kiosken gelden de volgende bepalingen:
 - 1. maximaal aantal: 1;
 - 2. maximaal brutovloeroppervlak: 10 m²;
 - 3. maximale bouwhoogte: 4.00 meter;
 - 4. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bovengronds, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter;
 - 5. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds toegestaan met een maximum van aantal van één bouwlaag aan de oostzijde van de meest noordelijk gelegen gronden van de bestemming Gemengd-3 met een breedte van 0,15 meter;
 - 6. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds toegestaan met een maximum aantal van 2 bouwlagen aan de oostzijde van de meest zuidelijk gelegen gronden van de bestemming Gemengd-3 met een breedte van 0,15 meter, waarbij de minimale gronddekking op de bovenkant van de bovenste ondergrondse bouwlaag 1 meter vanaf maaiveld bedraagt.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Voor wegen geldt dat mag worden voorzien in maximaal twee rijstroken;

- b. Voor wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/u.
- c. Voor terrassen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan grenzend aan horeca III, IV en V.

Artikel 12 Verkeer - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;
- b. verblijfsgebied en openbare ruimte;

met de daarbij behorende:

- c. taluds
- d. bermen en beplanting en overige groenvoorzieningen;
- e. geluid- en luchtschermen;
- f. bruggen;
- g. waterlopen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. terrassen;
- k. ondergrondse afvalcontainers;
- l. ondergrondse infrastructuur;
- m. parkeren;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. verkeerskundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. Autoparkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds toegestaan;
- b. Voor ondergrondse parkeergarages geldt dat deze uitsluitend mogen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' met een verticale bouwdiepte van maximaal twee bouwlagen en minimaal 1 meter onder maaiveld;
- c. Maximum bouwhoogte bruggen: 5 meter;
- d. Voor lichtmasten en verkeerskundige voorzieningen geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- e. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bovengronds, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 20 in acht dient te worden genomen;
- b. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' dienen te worden ingericht als verblijfsgebied;
- c. Voor terrassen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan grenzend aan horeca I, III, IV en V.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;

met de daarbij behorende:

b. bruggen;

13.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Ten aanzien van bruggen gelden de volgende bepalingen:

1. maximum aantal bruggen: 3
2. maximum bouwhoogte bruggen: 5 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 13.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 20 in acht genomen dient te worden.

Artikel 14 Wonen - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, inclusief praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. parkeren;
- d. tuinen;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare ruimte;

14.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

- a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2. Maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
 - 3. Elke woning dient te beschikken over een stille zijde;
 - 4. Bebouwing ten behoeve van geluidgevoelige functies dient ter plaatse van de zuidoostzijde voorzien te zijn van een dove gevel dan wel een vliesgevel;
- b. Voor ondergrondse parkeergarages geldt dat deze uitsluitend mogen worden gerealiseerd ter plaatse van het bestemmingsvlak met een maximale verticale bouwdiepte van twee bouwlagen;
- c. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter;
- d. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak zoals bordessen, trapconstructies, hekken, muren, plantenbakken en daarmee vergelijkbare bouwwerken behorende bij de aangrenzende bestemmingen, geldt een maximum bouwhoogte van 1 meter.

14.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

14.4 Afwijken van de bouwregels

- 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, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 14.2, onder a, onder 4 indien is aangetoond dat als gevolg van gewijzigde omstandigheden wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsnormen zoals deze zijn vastgesteld in het besluit hogere waarden.
- b. Het college van burgemeester en wethouders is 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 lid 14.2, sub d tot een maximum bouwhoogte van 1,6 meter.

14.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het bepaalde in artikel 20 dient in acht genomen te worden;
- b. Voor zover onder de in lid 14.1 genoemde functies gevoelige bestemmingen worden verstaan, zijn deze niet toegestaan.
- c. Voor maatschappelijke dienstverlening geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het college van burgemeester en wethouders is 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 lid 14.5, onder b, vestiging van gevoelige bestemmingen mogelijk te maken, onder de voorwaarde dat op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en daarover advies van de GGD is ingewonnen.

Artikel 15 Wonen - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, inclusief parktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis/bedrijf aan huis;
- b. bedrijven;
- c. maatschappelijke dienstverlening;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. horeca III en IV;
- g. parkeren;
- h. tuinen

met daarbij behorende:

- i. groenvoorzieningen;
- j. openbare ruimte.

15.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2. Maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
 - 3. Maximum bebouwingspercentage: 80 % binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 4. Bebouwing ten behoeve van geluidgevoelige functies dient te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een viesgevel:
 - aan de zuidoostzijde van de gronden vanaf een bouwhoogte van 13 meter;
 - aan de zuidwestzijde van de gronden vanaf een bouwhoogte van 13 meter;
 - aan zuidzijde van de noordgevel vanaf een bouwhoogte van 25 meter;
 - 5. Elke woning dient te beschikken over een stille zijde;
 - 6. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' gelden vanaf een bouwhoogte van 19 meter de volgende regels:
 - maximum aantal topvolumes: 2, waarvan 2 met een maximum bouwhoogte van 30 meter;
 - maximum bebouwd oppervlak per topvolume: 500 m²;
 - de afstand in breedte tussen topvolumes dient minimaal 30 meter te zijn;
 - 7. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-3' gelden vanaf een bouwhoogte van 19 meter de volgende regels:
 - maximum aantal topvolumes: 4, waarvan 2 met een maximum bouwhoogte van 30 meter en 1 met een maximum bouwhoogte van 40 meter en 1 met een maximum bouwhoogte van 24 meter;
 - maximum bebouwd oppervlak per topvolume: 500 m²;
 - 8. De gronden aan de noordzijde en zuidwestzijde dienen met een minimale breedte van 10 meter over de volledige diepte van het bouwvlak onbebouwd te blijven en op een minimale afstand van 50 meter uit de hoeken van het bestemmingsvlak te zijn gelegen;
- b. Voor ondergrondse parkeergarages geldt dat deze ter plaatse van het bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd met een verticale bouwdiepte van maximaal twee bouwlagen, waarbij de minimale gronddekking op de bovenkant van de bovenste ondergrondse bouwlaag 1 meter vanaf maaiveld bedraagt;

- c. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak een maximum bouwhoogte van 2 meter;
- d. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak zoals bordessen, trapconstructies, hekken, muren, plantenbakken en daarmee vergelijkbare bouwwerken geldt een maximum bouwhoogte van 1 meter.

15.3 Nadere eisen

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers en bouwwerken;
- b. Het college van burgemeester en wethouders kan nader eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

- 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, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 15.2, onder a, onder 4, indien is aangetoond dat als gevolg van gewijzigde omstandigheden wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsnormen zoals deze zijn vastgesteld in het besluit hogere waarden.
- b. Het college van burgemeester en wethouders is 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 lid 15.2, onder d tot een maximum bouwhoogte van 1,60 meter.

15.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het bepaalde in artikel 20 dient in acht genomen te worden;
- b. Voor zover onder de in lid 15.1 genoemde functies gevoelige bestemmingen worden verstaan, zijn deze niet toegestaan.
- c. Voor detailhandel en horeca III en IV geldt dat deze georiënteerd dienen te zijn op de gronden met de bestemming 'verblijfsgebied';
- d. Voor bedrijven, detailhandel, maatschappelijke, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening en horeca III en IV geldt:
 - 1. situering: uitsluitend in de eerste bouwlaag;
 - 2. maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 250 m².

Artikel 16 Leiding-Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de plankaart voor Leiding-Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gasleiding.
- b. De bestemming Leiding-Gas is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 13;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 16.

16.2 Bouwregels

Op en in de in lid 16.1 genoemde gronden is het verboden te bouwen.

16.3 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 lid 16.2 een omgevingsvergunning te verlenen in die voege dat zij toestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten mits de belangen van de aardgasleiding daardoor niet worden geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegestaan en daarover advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

- a. Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:
 1. het rooien;
 2. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 4. het aanleggen en verbreden van wateren;
 5. het verlagen van het waterpeil;
 6. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 7. het aanbrengen van drainage;
 8. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;
 9. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 10. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
 11. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 12. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 13. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a genoemde vergunning wordt slechts verleend, indien het uitvoeren van werken of werkzaamheden geen schade aan de gasleiding toebrengen. Ter vaststelling dat geen schade zal ontstaan, wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder en stelt naar aanleiding daarvan eventueel voorwaarden aan de vergunning ter bescherming van de gasleiding;

Artikel 17 Waterstaat-Waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de verbeelding voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterstaatkundige werken, waaronder inbegrepen waterkeringen.
- b. De bestemming Waterstaat-Waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 16;
 - 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel: 17.

17.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken mogen uitsluitend boven peil worden opgericht;
- b. ondergrondse bouwwerken, zoals kelders en kruipruimten, zijn niet toegestaan;
- c. het waterkerend vermogen van de gronden mag niet worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 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 19 Algemene bouwregels

- a. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
1. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
 2. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van en, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg danwel 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter;
 3. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen moet voldoende parkeergelegenheid voor fietsen en scooters worden gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota parkeernormen voor fietsen en scooters 2018. Indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, moet worden uitgegaan van de gewijzigde beleidsregels.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Verboden gebruik

- a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:
1. inrichtingen als aangewezen in onderdeel D van bijlage I van het Besluit Omgevingsrecht;
 2. inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is;
 3. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- resp. straatprostitutie en prostitutiebedrijven, telefoneerinrichtingen of belhuis, geldwisselkantoren;
 4. het gebruik van water en aangrenzende gronden ten behoeve van woonboten en andere vaartuigen en objecten.

20.2 Detailhandel

Voor zover op grond van de regels van dit plan binnen de bestemming Gemengd-1, Gemengd-4, Gemengd-5 en Wonen-2 detailhandel is toegestaan geldt een maximum totaal bruto vloeroppervlak van 750 m².

20.3 Toegelaten bedrijven

Voor zover op grond van de regels van dit plan bedrijven zijn toegestaan, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie 1 of 2 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen'.

20.4 Parkeren

- a. Voor de in het plan begrepen gronden en bebouwing gelden ten aanzien van parkeren de volgende bepalingen:
1. Voor parkeren geldt dat ondergrondse parkeervoorzieningen uitsluitend zijn bedoeld en uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve de zich in het plangebied te vestigen functies als bedoeld in artikel 3, lid 3.1, a tot en met h, artikel 4, lid 4.1, a tot en met f, artikel 5, lid 5.1, a tot en met g, artikel 6, lid 6.1, a tot en met f, artikel 9, lid 9.1, a tot en met e, artikel 14, lid 14.1, a en b en artikel 15, lid 15.1, a tot en met f en de bezoekers daarvan;
 2. De volgende parkeernormen worden in acht genomen bij toepassing van lid 20.4, onder 1:
 - parkeernorm woningen: maximaal 1 parkeerplaats per woning;
 - parkeernorm bezoekers: minimaal 0,1 parkeerplaats per woning;
 - kantoren: maximaal 1 parkeerplaats per 250 m² bruto vloeroppervlak;
 - parkeernorm consumentverzorgende, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, horeca I, III, IV en V: maximaal 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak;
 - Het is toegestaan een maximum totaal aantal van 300 openbare parkeerplaatsen te realiseren in het plangebied;
 3. Het bepaalde onder lid 20.4, onder 1 tot en met 3 is niet van toepassing op kort parkeren in de vorm van op- en afhalen.

20.5 Afwijking van de gebruiksregels

- 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, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 20.3 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die:
1. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;

2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een afwijking kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen met dien verstande dat:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen worden toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 25 m²;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken worden toegestaan;
- c. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 1 meter;
- d. het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
 - 1. hijsinrichtingen, trappenhuizen, technische installaties, dakterrassen, hekwerken, zonnepanelen, zonneboilers, schoorstenen, andere vergelijkbare bouwwerken en ondergeschikte delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn;
 - 2. liftinstallaties en dakopbouwen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn;
- e. de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter mag worden overschreden vanaf de derde bouwlaag ten behoeve van luifels, erkers en balkons en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
- f. de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen ter hoogte van de tweede bouwlaag met ten hoogste 1,20 meter mag worden overschreden ten behoeve van luifels, balkons en erkers.

Artikel 22 Algemene procedureregels

- a. Het college van burgemeester en wethouders neemt bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.3, 4.3, 5.3, 6.3, 7.3, 9.3, 14.3, 15.3 de volgende regels in acht:
 1. Het college van burgemeester en wethouders legt het ontwerp van de omgevingsvergunning met de te stellen nadere eis(en), met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage;
 2. Voorafgaand aan de terinzagelegging geeft het college van burgemeester en wethouders in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis van het ontwerp, volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud;
 3. Belanghebbenden kunnen bij het college van burgemeester en wethouders naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over de ontwerp naar voren brengen;
 4. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen als bedoeld in het voorgaande lid bedraagt twee weken, welke termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

Artikel 23 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

24.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018.