



Jaar 2017
Afdeling 3A
Nummer 145/419
Publicatiedatum 9 juni 2017
Agendapunt 16
Datum besluit B&W 2 mei 2017

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Wibautstraat 130.

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 2 mei 2017
(Gemeentebblad afd. 1, nr. 419);
Gelet op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid;
Mede gezien de aangenomen motie van het raadslid de heer Boomsma
(Gemeentebblad afd. 1, nr. 588),

Besluit:

1. de naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Wibautstraat 130 naar voren gebrachte 20 zienswijzen, zoals samengevat en omschreven in de Nota van Beantwoording, ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van de adressanten, zoals samengevat en omschreven in de Nota van Beantwoording, gegrond te verklaren voor zover deze zienswijzen aanleiding heeft gegeven om het bestemmingsplan Wibautstraat 130 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Wibautstraat 130;
3. de zienswijzen van adressanten, zoals samengevat en omschreven in de Nota van Beantwoording voor het overige ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan Wibautstraat 130 bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1513BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 9 september 2015;
5. geen grondexploitatieplan vast te stellen;

6. dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 8 juni 2017.*

De plv.-voorzitter



E. Ünver

De raadsgriffier



mr. M. Pe



**Gemeente
Amsterdam**

Nota van wijzigingen, bestemmingsplan Wibautstraat 130



Colofon

Opdrachtgever
Datum

stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam
15 december 2016

Nota van wijzigingen vast te stellen bestemmingsplan Wibautstraat 130

Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Wibautstraat 130 met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 20 juni 2016 een publicatie plaatsgevonden in de digitale Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan Wibautstraat 130 heeft met ingang van 21 juni 2016 t/m 1 augustus 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen als ook raadpleegbaar via internet, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

De zienswijzen hebben geleid tot het doorvoeren van wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. In deze nota wordt een overzicht gegeven van alle doorgevoerde wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven of het een ambtshalve wijziging is of een wijziging naar aanleiding van een zienswijzen.

Wijzigingen toelichting

In de toelichting zijn verschillende tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn het gevolg van de aanpassingen in de regels en van de verbeelding. Omdat de toelichting geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, hebben de wijzigingen in de toelichting geen juridische status in formele zin.

Wijzigingen regels

Voor de doorgevoerde wijzigingen in de regels wordt verwezen naar de bijlage 'wijzigingen regels'. Met groen gearceerde tekst, welke doorgehaald is, zijn de teksten weergegeven die komen te vervallen. Met geel gearceerde tekst zijn de nieuwe teksten weergegeven.

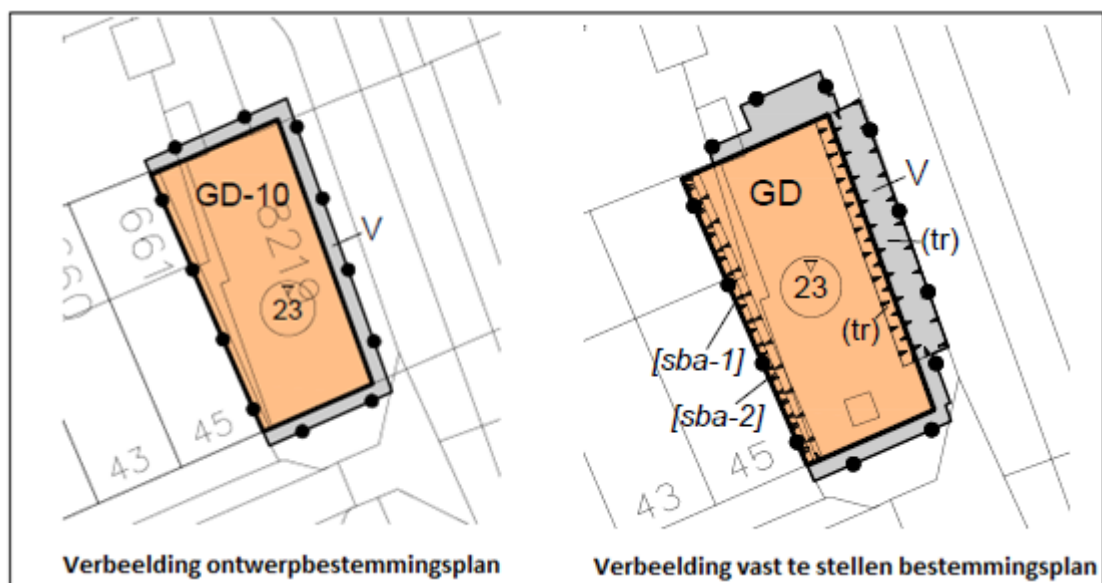
In bijlage twee van de regels (de lijst met creatieve functies) zijn de volgende functies geschrapt:

- Onder 'kunsten': beoefening van podiumkunsten;
- Onder 'media en entertainment': vertoning van films.

Wijzigingen verbeelding

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Bestemming 'gemengd – 10' is gewijzigd in 'gemengd';
2. Plangebied is vergroot aan de zijde van de Wibautstraat ten behoeve van een duidelijke begrenzing van het terras;
3. Aanduiding 'terras' aan de zijde van de Wibautstraat is opgenomen;
4. De 'specifieke bouwaanduiding -1' is toegevoegd. Deze aanduiding sluit overstekende bouwdelen en uitstekende bouwdelen als balkons en buitenwerkse trappen boven / op gronden van het belendend perceel Grensstraat uit.
5. De 'specifieke bouwaanduiding -2' is toegevoegd. Deze aanduiding ziet er op toe dat er voor situaties waarin geen sprake is van "niet-toegankelijke tussenruimten die, ter voorkoming van vervuiling, van een doeltreffende afsluiting zijn voorzien" een afstandseis geldt van 0 meter, dan wel minimaal 1 meter tot een hoogte van 2,2 meter. Indien voorzien wordt in maatregelen waarmee schoonmaak mogelijk is, kan worden afgeweken van deze eis en ook bebouwing worden gerealiseerd op minder dan 1 meter.



Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Gemengd 10	8
Artikel 4	Verkeer	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	12
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 6	Algemene bouwregels	13
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	16
Artikel 9	Overgangsrecht	16
Artikel 10	Slotregel	17

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Creatieve functies

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Wibautstraat 130 met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1513BPSTD-DW01VG01 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Oost.

1.2 bestemmingsplan

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aan-huis-verbonden bedrijf

het, onder voorwaarden, uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

- a. die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie A of B, of daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving; en
- b. geen horeca of detailhandel zijnde.

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. Hiermee wordt nadrukkelijk geen detailhandel of horeca bedoeld.

1.4 aan-huis-verbonden beroep

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

de uitoefening van een beroep of 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, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 bebouwing

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

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 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.

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.12 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, dakopbouw voor toegang dakterras niet inbegrepen.

1.13 bouwperceel

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

1.14 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

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.

1.17 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.18 creatieve functies

creatieve functies zoals bedoeld in de bij deze regels behorende bijlage 2 'Creatieve functies'.

1.19 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling voor de verkoop, het verkopen en leveren van goederen en diensten voor eindgebruikers.

1.20 gebouw

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

1.21 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.22 horeca van categorie 1

horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van kleine eetwaren, snacks en/of ter plaatse opgewarmde etenswaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank (cafetaria's, snackbars, shoarmazaken, thee- en koffiehuisen, lunchrooms, broodjeszaken en ijssalons).

1.23 horeca van categorie 2a

horeca-inrichtingen die uitsluitend toegankelijk zijn voor leden van een vereniging (sociëteiten) en/of het verhuren van zalen aan gezelschappen al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken (zalen verhuurbedrijf).

1.24 horeca van categorie 2b

horeca-inrichtingen voor het gelegenheid geven tot dansen in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende of -vrije drank en kleine etenswaren (dancings, discotheek).

1.25 horeca van categorie 3

horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse (cafés, bars, pubs).

1.26 horeca van categorie 4

horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van zowel ter plaatse bereide maaltijden als alcoholhoudende of -vrije drank al dan niet in combinatie met etenswaren (restaurants, eetcafés, café-restaurants, grand-cafés).

1.27 horeca van categorie 5

horeca-inrichtingen waar de gelegenheid wordt geboden voor overnachting (hotels, pensions).

1.28 horeca-inrichtingen

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.29 kantoor

een ruimte welke door zijn indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

1.30 maatschappelijke dienstverlening

het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen, met uitzondering van gevoelige bestemmingen in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

1.31 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, gelijkrichterstations, telefooncellen en zendmasten.

1.32 ondergeschikte horeca

een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit.

1.33 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. als in het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.34 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;

- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar, dan wel in combinatie met een sekswinkel; een escortbedrijf wordt niet onder een seksinrichting verstaan.

1.35 Staat van Bedrijfsactiviteiten

lijst van bedrijven en instellingen zoals bedoeld in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

1.36 steiger

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, te water die vast met de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, dat wellicht door de gekozen constructie verticaal met het water/ getij beweegt, maar de eigenschap mist om in horizontale richting te verplaatsen, niet zijnde waterstaatkundige werken.

1.37 stille zijde

gevel met een maximale geluidsbelasting van 48 dB L_{den} voor wegverkeerslawaai en 55 dB L_{den} voor spoorweglawaai, waaraan tenminste één verblijfsruimte grenst.

1.38 verblijfsruimte

ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden, zoals slaapkamer, woonkamer, keuken, hobbyruimte.

1.39 wonen

het verblijven in een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld als de huisvesting van één afzonderlijke huishouden, met dien verstande dat groepswonen wordt beschouwd als één huishouden indien daarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van verbondenheid tussen de bewoners.

1.40 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.41 zakelijke dienstverlening

het verlenen van publieksgerichte commerciële dienstverlening (zoals fotostudio's, reisbureaus, makelaardijen, uitzendbureaus, banken).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwde oppervlakte

van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.6 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.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk

de bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten als het product van de afstand tussen de buitenzijde van de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de scheidende bouwmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd-10

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-10' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
 1. het aantal woningen niet **niet** meer mag bedragen dan 12;
 2. woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd, over een stille zijde dienen te beschikken;
- b. een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf;
- c. creatieve functies;
- d. horeca van categorieën 1 en 4, uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag, met dien verstande dat het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van deze functie in het gebouw niet meer mag bedragen dan 230 m²;
- e. detailhandel, uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag, met dien verstande dat het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van deze functie in het gebouw niet meer mag bedragen dan 230 m²;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. zakelijke dienstverlening.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 135 m², met dien verstande dat de oppervlakte van balkons en buitenwerkse trappen buiten beschouwing wordt gelaten bij het bepalen van de oppervlakte van hoofdgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven, met dien verstande dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 6;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn uitstekende bouwdelen als balkons en buitenwerkse trappen en overstekende bouwdelen niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' dient de begrenzing van een bouwwerk ten opzichte van de grens van het erf zodanig te zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 1. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 m boven het erf, minder dan 1 m breed zijn;
 2. niet toegankelijk zijn.
- f. Het bepaalde in artikel 3.2.1 onder e is niet van toepassing op niet-toegankelijke tussenruimten die, ter voorkoming van vervuiling, van een doeltreffende afsluiting zijn voorzien.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven

Binnen de in dit plan gelegen gronden is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en/of aan-huis-verbonden bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;

- d. als aan huis-verbonden beroepen en –bedrijfsactiviteiten zijn slechts de volgende categorieën toegestaan:
1. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend activiteiten toegestaan die in de bij deze regels behorende bijlage 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen onder categorie A;
 2. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen, zijn activiteiten toegestaan die in de bij deze regels behorende bijlage 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen onder de categorieën A en B;
- e. horeca of detailhandel is als huis-verbonden beroep en –bedrijf niet toegestaan.

3.3.2 Creatieve functies

Binnen de in dit plangebied gelegen gronden zijn als creatieve functies toegestaan functies die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 2 'Creatieve functies', met dien verstande dat:

- a. in geval van creatieve functies aanpandig aan woningen, uitsluitend activiteiten zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende bijlage 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten' vallen onder categorie A;
- b. in geval van creatieve functies die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen, activiteiten zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende bijlage 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen onder de categorieën A en B;

3.3.3 Ondergeschiedte horeca

- a. Voor de functie als bedoeld in lid 3.1 onder e geldt dat maximaal 20% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie gebruikt mag worden voor ondergeschiedte horeca met een maximum van 20 m²;
- b. voor de overige functies als bedoeld in lid 3.1 geldt dat maximaal 10% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie gebruikt mag worden voor ondergeschiedte horeca met een maximum van 20 m².

3.3.4 Horeca en detailhandel

Voor de functies als bedoeld in 3.1, onder d en e geldt dat:

- a) het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van deze functies in het gebouw niet meer mag bedragen dan 230 m²;
- b) een horecaterras uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "terras" en met dien verstande dat breedte van het horecaterras op de voor Gemengd en Verkeer aangewezen gronden, gemeten ten opzichte van de gevel van het hoofdgebouw, maximaal 2 m bedraagt;
- c) de entree uitsluitend is toegestaan aan de zijde van de Wibautstraat;

3.3.4 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het is verboden de woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd op de voor 'Gemengd ~~10~~' aangewezen gronden, te gebruiken als woning indien geen 'stille zijde' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- b. Het is verboden de voor Gemengd aangewezen gronden te gebruiken voor horeca en / of detailhandel indien geen fietsparkeervak is aangelegd en in stand wordt gehouden ten behoeve van horeca en / of detailhandel.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.3.1 onder d voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:
 1. een bedrijf dat in de bijlage 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. een bedrijf dat niet in de bijlage 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. het bepaalde in lid 3.3.2 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:
 1. creatieve functies waarvan de uitoefening van activiteiten die in de in bijlage 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie B vallen maar in vergelijking met activiteiten die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. creatieve functies die waarvan de activiteit niet in de bijlage 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met adie wel vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;

3.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 e en f en toestaan dat de begrenzing van een bouwwerk ten opzichte van de grens van het erf op een hoogte van 0 tot 2,2 m boven het erf, minder is dan 1 m, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

3.6 Wijzigingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de bijlage 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven en/of bedrijfstvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de bijlage 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen voor fietsen;
- d. balkons en buitenwerkse trappen ten behoeve van de naastgelegen bestemming 'Gemengd-10', met dien verstande dat de horizontale diepte gemeten loodrecht vanaf de bestemmingsgrens ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- e. een horecaterras ten behoeve van de naastgelegen bestemming Gemengd uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "terras" en met dien verstande dat de breedte van het horecaterras op de voor Gemengd en Verkeer aangewezen gronden, gemeten ten opzichte van de gevel van het hoofdgebouw op gronden met de bestemming Gemengd, maximaal 2 m mag zijn;
- f. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen- en speelvoorzieningen, terrassen, water, bruggen, warmte-koudeopslag en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de hoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. nieuwe ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 meter, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken wel toegestaan.

6.1.2 Afwijken ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling in lid 6.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. gebouwd wordt binnen het bouwvlak;
- b. de technische haalbaarheid is aangetoond;
- c. het gebruik ten dienste is van de functie van het erboven gesitueerde hoofdgebouw;
- d. aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- e. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

6.2 Toegelaten overschrijdingen

6.2.1 Overschrijden bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, met uitzondering van de onder d en e genoemde ondergeschikte bouwdelen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- c. ten behoeve van koekoeken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- d. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, reclameborden, lichtbakken, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een fietspad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit fiets- of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- ~~e. tot ten hoogste 1 meter ten behoeve van balkons en buitenwerkse trappen behorende bij de in lid 3.2.1 onder a bedoelde gebouwen~~

6.2.2 Overschrijden maximum bouwhoogten

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven maximum bouwhoogten te overschrijden:

- a. ten behoeve van aan hoofdgebouwen ondergeschikte bouwdelen, zoals lift- en trappenhuizen en technische ruimten, zoals centrale verwarmingsinstallaties of koelinstallaties, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter.

6.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.3.1 Verboden gebruik

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

6.3.2 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. gebruik van gronden ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. gebruik van gronden ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, prostitutiebedrijven, telefooninrichtingen, internetcafés en geldwisselkantoren;
- c. gebruik van gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. gebruik van gronden als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden;
- e. gebruik van gronden als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
- f. gebruik van gronden als verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- g. gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van consumentverzorgende dienstverlening;
- h. gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van een supermarkt en warenhuis.**

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels en/of gebruiksregels kan worden verleend, kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de desbetreffende regels van het plan zodat:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 2. waterbergbezinkbassins, alsmede;
 3. gebouwen ten behoeve van tramvoorzieningen, met een maximum bouwhoogte van 5 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, erfafscheidingen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten in geringe mate worden overschreden, anders dan ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen als bedoeld in lid 6.2.2, mits de betrokken bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, met ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en windmolens, met dien verstande dat windmolens alleen zijn toegestaan op gebouwen met een bouwhoogte van minimaal 15 meter;
- e. de bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons anders dan bedoeld in lid 6.2.1 onder e, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen;
- f. het gebruik van een dak als dakterras is toegestaan en dat daarvoor de in de regels toegestane maximum bouwhoogten mogen worden overschreden voor een dakopbouw voor toegang tot het dakterras, mits:
 1. de overschrijding van de ter plaatse geldende maximum bouwhoogte ten behoeve van een dakopbouw voor toegang tot het dakterras niet meer bedraagt dan 3 meter;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering

Lid 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, 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.

9.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 9.2.1 na de 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.

9.2.4 Uitzondering

Lid 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Wibautstraat 130'.