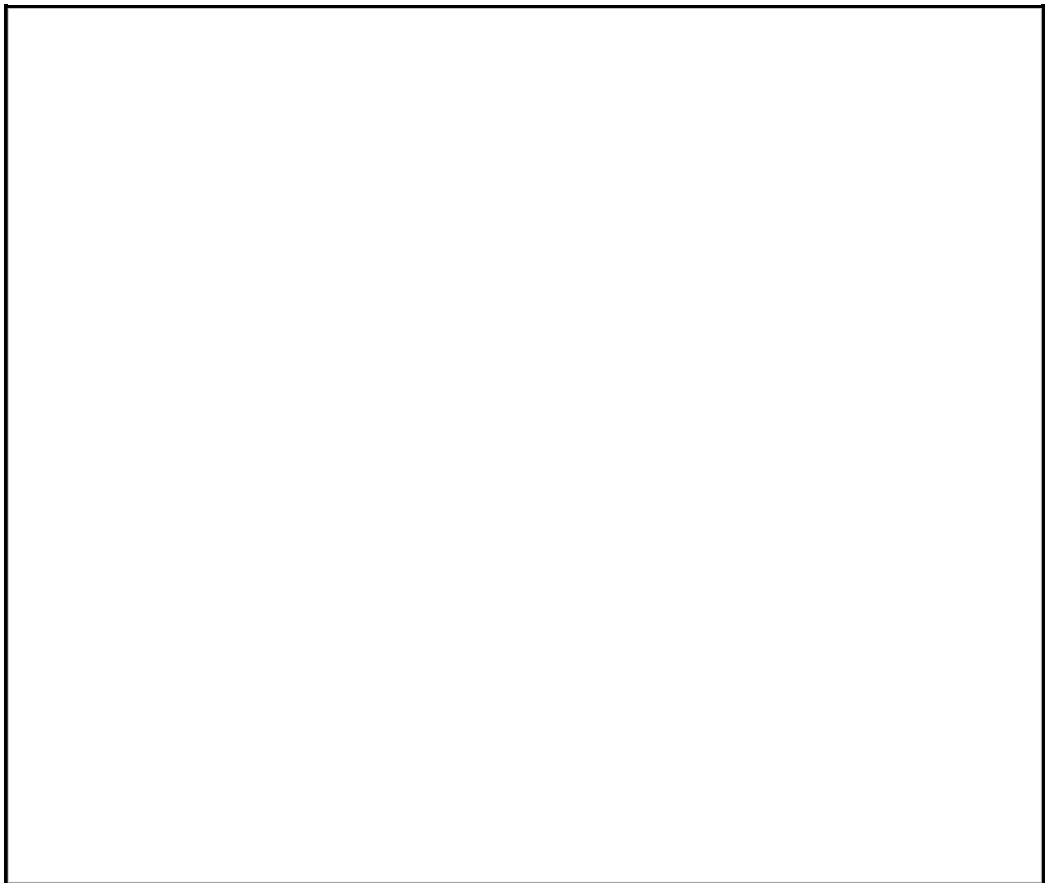




Bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek)



Ontwerp

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
Joan Muyskenweg 19 (Koffieabriek)

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1615BPSTD-OW01

Datum print 14 Februari 2019

Planstatus ontwerp

Inhoudsopgave

Regels bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Gemengd	13
Artikel 4 Verkeer	15
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10 Overgangsrecht	21
Artikel 11 Slotregel	22

Regels bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek)' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1615BPSTD-OW01 van de gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost;

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 automatenhal

iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

1.6 bebouwing

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

1.7 bed & breakfast

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

1.8 bedrijf

een inrichting gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.9 belwinkel

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bestaand

- a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
- b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;

1.13 bevoegd gezag

het bevoegd gezag van stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam;

1.14 bijbehorend bouwwerk

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

1.15 bijzondere bouwlaag

kelders en souterrains;

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwvlak

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

1.20 dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verlenen van diensten, onder te verdelen in:

- a. consument verzorgende dienstverlening, zoals kapperszaken en schoonheidsinstituten;
- b. zakelijke dienstverlening, zoals fotostudio's, reisbureaus, makelaardijen, uitzendbureaus, banken;
- c. maatschappelijke dienstverlening; het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare

gebieden, niet zijnde kinderopvang, buitenschoolse opvang;

1.21 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.22 gebouw

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

1.23 geluidsgevoelige objecten

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en/of geluidsgevoelige terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.24 geluidsluwe zijde

De zijde van een gebouw waar het geluid de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel een serre of loggia wordt gerealiseerd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.25 hoofdgebouwen

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

1.26 hoogtescheidingslijn

een op de verbeelding aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak waarop verschillende hoogten zijn toegelaten;

1.27 horeca

- a. horeca I: een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een cafetaria, lunchroom, koffiebar, theehuis of ijssalon;
- b. horeca IIa: een bedrijf of inrichting gericht op de verhuur van zalen aan gezelschappen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken en/of een gelegenheid alleen toegankelijk voor leden, zoals een zalenverhuurbedrijf of sociëteit;
- c. horeca IIb: een bedrijf of inrichting welke de gelegenheid biedt om te dansen, zoals een dancing of discotheek;
- d. horeca III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
- e. horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;
- f. horeca V: een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension.

1.28 huis gebonden beroep of bedrijf

- a. aan huis verbonden beroep:

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;

b. aan huis verbonden bedrijf:

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

1.29 internetcafé

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet;

1.30 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten met een administratief karakter, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.31 kelder

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.32 logies

het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning. Nb: onder logies valt niet kamerverhuur. Het begrip kamerverhuur valt onder wonen.

1.33 maatschappelijke dienstverlening

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

1.34 netto vloeroppervlak

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten;

1.35 nutsvoorziening

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

1.36 object

een voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enig andere in dit hoofdstuk genoemde categorie;

1.37 onderdoorgang

een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie en twee wanden, waar geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;

1.38 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie;

1.39 ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

1.40 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;

1.41 seksinrichting

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

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

1.42 smartshop

een winkel waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen;

1.43 speelvoorzieningen

speeltoestellen;

1.44 souterrain

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.45 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek)' bestaande uit het bestand NL.IMRO.0363.M1615BPSTD-OW01;

1.46 waterstaatsdoeleinden

voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterhuishouding in de ruimste zin;

1.47 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (met dien verstande dat groepswonen wordt beschouwd als één huishouden);

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 inhoud van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 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.

2.5 het bebouwingspercentage

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

2.6 het bruto vloeroppervlak

de bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van het bruto vloeroppervlak wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m². Tot de BVO van een gebouw wordt wel gerekend:

- de oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau;
- de oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen vanaf de tweede bouwlaag;
- b. bedrijven tot en met categorie B zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten functiemengingslijst in de eerste bouwlaag, mits zover het categorie B bedrijven betreft, deze bouwkundig zijn gescheiden van woningen en andere gevoelige functies;
- c. creatieve functies zoals opgenomen in bijlage 2 in de eerste bouwlaag;
- d. horeca van categorie I, III en IV in de eerste bouwlaag;
- e. maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- f. aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen in souterrain of kelder;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. in- en uitritten;
- j. paden en wegen;
- k. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- c. de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 4,5 meter;
- d. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. parkeervoorzieningen moeten verdiept worden gerealiseerd;
 - b. parkeervoorzieningen moeten minimaal 0,5 meter terug uit de voorgevelrooilijn gerealiseerd worden;
 - c. parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het hoofdgebouw gerealiseerd worden;
 - d. verticale bouwdiepte: maximaal -2,80 meter NAP

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m¹;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m¹.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

3.3.1 Algemeen

Het totale programma binnen deze bestemming mag maximaal 6700 m² bvo bedragen (exclusief parkeervoorzieningen), waarvan 5800 m² bvo ten behoeve van wonen en 900 m² ten behoeve van overige functies, met dien verstande dat:

- a. Het totaal aantal woningen binnen de bestemming gemengd mag niet meer dan 70 bedragen ;
- b. voor horeca van categorie I, III en IV geldt een maximum bruto vloeroppervlak van maximaal 150 m² per vestiging, met een maximum van één vestiging;
- c. voor creatieve functies geldt een maximum bruto vloeroppervlak van maximaal 300 m² per vestiging;
- d. voor bedrijven geldt een maximum bruto vloeroppervlak van maximaal 300 m² per vestiging;
- e. voor de aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven geldt dat per woning maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte gebruikt mag worden met een maximum van 50 m²;
- f. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte detailhandel bedraagt per bedrijfsvestiging, van de in lid 3.1 bedoelde functies, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- g. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte horeca bedraagt per bedrijfsvestiging, van de in lid 3.1 bedoelde functies, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 20 m²;
- h. het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte kantoren bedraagt per bedrijfsvestiging, van de in lid 3.1 bedoelde functies, maximaal 40% van het netto vloeroppervlak;

3.3.2 Gebruik geluidsgevoelig object

1. Het gebruik van geluidsgevoelige objecten is slechts toegestaan indien de geluidsgevoelige objecten voorzien zijn van een dove gevel dan wel een vliesgevel, tenzij:
 - a. de geluidsgevoelige objecten voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor metro- en wegverkeerslawaaai);
 - b. of de geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarde.
2. Het gebruik van geluidsgevoelige objecten is slechts toegestaan indien deze zijn voorzien van minimaal één geluidsluwe zijde.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. pleinen;
- b. voet-en fietspaden;
- c. terrassen;
- d. in- en uitritten;

en de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. objecten van beeldende kunst.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een terras is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat nadere eisen stellen aan de situering, omvang, en exploitatietijden van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte.
- c. Maximaal 20% van de verkeerbestemming mag als terras in gebruik worden genomen.

4.4 Nadere eisen

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

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

De op de verbeelding voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

1. waterstaatkundige werken, waaronder inbegrepen waterkeringen;
2. dit artikel geldt primair ten aanzien van de andere artikelen van deze regels die op dezelfde gronden van toepassing zijn;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. ten behoeve van stoepen, stoep treden, 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;
- b. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, bordessen, luifels, buitentrappen, galerijen, hijsinrichtingen en bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,5 meter vanaf peil;
- c. Ten behoeve van balkons, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter betreft en niet lager gelegen zijn dan 4,5 vanaf peil;
- d. d. ten behoeve van overige balkons (niet gelegen aan hoofdwegen en kaden) gelden geen beperkingen.
- e. het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwhoogten te overschrijden ten behoeve van trappenhuizen, liftinstallaties, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen en technische installaties , mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn;

7.2 Parkeernormen

- a. een omgevingsvergunning voor de bouw van een bouwwerk kan pas worden verleend nadat is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en kan worden toegestaan dat in minder of meer parkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
 1. het voldoen aan de bepaling onder a. door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit of;
 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verbodsregels

8.1.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken als:

- a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, coffeeshops, internetcafés en geldwisselkantoren;
- c. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

8.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 8.1.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan teneinde:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan:
 - 1. liftinstallaties, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevellijn;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
 - 3. balkons, mits de bestemmings- en bouwgrenzen niet meer dan 2 meter worden overschreden en het straat- en bebouwingsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast;
- 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;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 10.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1 met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 10.1 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.

10.4 Overgangsrecht gebruik

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

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 10.4, 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.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.4, 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.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 10.4 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek).