



Bestemmingsplan Woontoren Fibonacci

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1702BPSTD-VG01

Datum print 26 September 2019

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Verkeer - 1	14
Artikel 4 Verkeer - 2	15
Artikel 5 Wonen	17
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling	20
Artikel 8 Algemene bouwregels	21
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 12 Overige regels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 13 Overgangsrecht	26
Artikel 14 Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Woontoren Fibonacci' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1702BPSTD-VG01 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 afzonderlijk huishouden

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.6 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;

1.7 bebouwing

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

1.8 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;

1.9 bedrijf

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

1.10 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;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bestaand

- 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);
- voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;

1.14 bevoegd gezag

het bevoegd gezag van stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam;

1.15 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;

1.16 bijzondere bouwlaag

kelders en souterrains;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwvlak

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

1.21 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;

1.22 coffeeshop

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallicunerende stoffen.

1.23 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;

1.24 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;

1.25 dove gevel

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

1.26 duurzame gemeenschappelijke huishouding

huishoudens van alleenstaanden, van personen wonende in gezinsverband, dan wel huishoudens van personen die uit idealisme of levensovertuiging een bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aangaan. Het gaat hierbij niet om studenten, collega's of vrienden die voor een korte of langere tijd een woning delen en in dat kader gezamenlijke activiteiten ondernemen. Ook inwoonsituaties vallen hier niet onder;

1.27 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.28 gebouw

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

1.29 geldwisselkantoor

een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld of waardepapieren;

1.30 geluidsgevoelige gebouwen

geluidsgevoelige gebouwen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.31 geluidsluwe zijde

de zijde waar het geluid de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, niet overschrijdt;

1.32 gezamenlijke voorzieningen ten behoeve van het wonen

gemeenschappelijke voorzieningen die ten dienste staan van het reguliere woonprogramma, waarvan gebruik kan worden gemaakt door de bewoners van een gebouw met meerdere wooneenheden;

1.33 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;

1.34 hoogtescheidingslijn

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

1.35 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 fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaken, lunchroom, koffie-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;
- g. horeca C (culturele horeca): horeca bij culturele of sociaalmaatschappelijke instellingen met een

meervoudige programmering, waarbij de cultuuruiting niet los kan worden gezien van de horecacomponent danwel bij culturele of sociaal-maatschappelijke instellingen die beschikken over een bijzonder pand of een bijzondere ruimte die kan worden verhuurd voor bijeenkomsten en feesten;

1.36 hotel

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken ondergeschikt is, één en ander met inbegrip van vergader- en congresfaciliteiten;

1.37 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;

1.38 internetcafé

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

1.39 maximale ontheffingswaarde

de hoogst toelaatbare geluidbelasting, zoals bedoeld in artikel 110a van de Wet Geluidhinder;

1.40 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;

1.41 kelder

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

1.42 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.

1.43 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;

1.44 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;

1.45 ondergeschikte detailhandel

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

1.46 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.

1.47 seksinrichting

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

- een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
- 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;

1.48 short stay

het aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aansluitende periode van maximaal zes maanden;

1.49 smartshop

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

1.50 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;

1.51 speelvoorzieningen

speeltoestellen;

1.52 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woontoren Fibonacci' bestaande uit het bestand NL.IMRO.0363.M1702BPSTD-VG01;

1.53 vliesgevel

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 meter bedraagt;

1.54 voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder;

1.55 waterstaatsdoeleinden

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

1.56 woning

een complex van ruimten bedoeld voor bewoning, die zich met een eigen voordeur onderscheidt van een ander complex van ruimten bedoeld voor bewoning;

1.57 wooneenheid

onder het begrip wooneenheid wordt voor de werking van dit bestemmingsplan een woning verstaan.

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 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 Bruto vloeroppervlak

de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, niet inbegrepen balkons, loggia's, erkers en galerijen.

2.5 Netto vloeroppervlak

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

2.6 Peil

- 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;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. in- en uitritten;

en de daarbij behorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. groen;
- g. voorzieningen ten behoeve van waterberging;
- h. laad- en losvoorzieningen;
- i. afvalinzamelpunten;
- j. mitigerende ecologische maatregelen;
- k. waterberging.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft windhinder.

Artikel 4 Verkeer - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. spoorwegen / railverkeer;

en de daarbij behorende:

b. geluidswerende voorzieningen;

c. wegen;

d. nutsvoorzieningen;

e. bermen en taluds;

f. groen;

g. water;

h. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;

i. objecten van beeldende kunst;

j. mitigerende ecologische maatregelen

k. waterberging.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering, voorzieningen voor het railverkeer en verkeersregulering bedraagt maximaal 12 m;

b. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 4 m;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag is bevoegd om in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 een omgevingsvergunning te verlenen:

a. voor het bouwen van een geluidwerende voorziening met een bouwhoogte van maximaal 8 m met dien verstande dat:

1. middels een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is;
2. voor de omgeving een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd;
3. wordt aangetoond dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

4. voor de omgeving een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd;
5. uit onderzoek blijkt dat de realisatie geen significant nadelige gevolgen heeft voor de ecologie.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': een relais-station op maaiveldniveau ten behoeve van de aangrenzende spoorzone;

en de daarbij behorende:

- d. gezamenlijke voorzieningen ten behoeve van wooneenheden;
- e. parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag;
- f. in- en uitritten;
- g. nutsvoorzieningen.
- h. mitigerende ecologische maatregelen.
- i. groen;
- j. voorzieningen ten behoeve van waterberging.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de ter plaatse geldende bouwhoogte toegestaan;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. het aantal wooneenheden binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' wordt aansluitend op de woningen mede voorzien in een atrium;
- f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' moet het gebouw zijn voorzien van een dove gevel of vliesgevel;
- g. woningen moeten zijn voorzien van een geluidsluwe zijde.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting trillingshinder railverkeer

- a. Een omgevingsvergunning voor een gebouw ten behoeve van woningen en andere trillinggevoelige functies mag slechts worden verleend nadat is vastgesteld dat er maatregelen worden genomen tegen trillingshinder vanwege het spoorverkeer, die ervoor zorgen dat de maximale trillingssterkte

V_{max} en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} voldoen aan de streefwaarden uit de SBR richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen' deel B voor woningen in een nieuwe situatie, zoals deze geldt ten tijde van het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning.

- b. In afwijking van het bepaalde onder a kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van woningen en andere trillingsgevoelige functies worden verleend, wanneer alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen mag slechts worden verleend wanneer ter borging van de realisatie van voldoende waterberging een vergunning als bedoeld in de Keur is verleend danwel wordt voorzien in 200 m² oppervlaktewater of 140 m³ waterberging, een combinatie daarvan, dan wel in andere compenserende maatregelen ter zake waterberging waaronder afkoop.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft windhinder.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder g met dien verstande dat hogere waarden zijn verleend of wanneer voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven

Voor de aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven geldt dat maximaal 40% van het netto vloeroppervlak van de woning ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden.

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De woningen mogen uitsluitend in gebruik worden genomen, indien voldaan is aan het door de raad vastgestelde parkeerbeleid voor auto's en voor andere vervoermiddelen.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van waterkeringen, bijbehorende beschermingszone(s) en bij deze doeleinden behorende waterstaatkundige voorzieningen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Toegestane overschrijdingen

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

- a. ten behoeve van stoepen, stoep treden, 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 funderingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, 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 rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- d. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen.

8.2 Ondergronds bouwen

8.2.1 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. in afwijking van het bepaalde onder a zijn afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 m, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken wel toegestaan.

8.2.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 8.2.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarde dat:

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verbodsregels

9.1.1 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;
- g. short stay.

9.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 9.1.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 overige zone - ecologische structuur

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische structuur' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor:

- a. het instandhouden en respecteren van de stedelijke ecologische structuur;
- b. het versterken van de biodiversiteit gericht op verscheidenheid aan planten en dieren en het bieden van voldoende dekking door natuurinclusief te bouwen en in te richten.

Artikel 11 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. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 - 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;
- b. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste:
 - 1. 3 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken;
 - 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- c. de bestemmings- en bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 0,5 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorrangsregeling

Voor zover de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in artikel 6, 'Waterstaat - Waterkering';
- b. in de tweede plaats de regels in de medebestemming.

12.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 eerste lid 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Woontoren Fibonacci'.

