Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Sluisbuurt

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan Sluisbuurt

Colofon

Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaanheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.M1711BPGST-VG01
Datum print	7 December 2018
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**17**
Artikel 3	Bedrijf	17
Artikel 4	Gemengd - 1	18
Artikel 5	Gemengd - 2	22
Artikel 6	Gemengd - 3	26
Artikel 7	Gemengd - 4	30
Artikel 8	Gemengd - 5	34
Artikel 9	Gemengd - 6	38
Artikel 10	Gemengd - 7	42
Artikel 11	Gemengd - 8	46
Artikel 12	Gemengd - 9	50
Artikel 13	Gemengd - 10	54
Artikel 14	Groen	58
Artikel 15	Tuin	60
Artikel 16	Verkeer - 1	61
Artikel 17	Verkeer - 2	63
Artikel 18	Water - 1	65
Artikel 19	Water - 2	67
Artikel 20	Wonen	69
Artikel 21	Leiding	70
Artikel 22	Leiding - Riool (dubbelbestemming)	72
Artikel 23	Waarde - Ecologie (dubbelbestemming)	74
Artikel 24	Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)	76
Artikel 25	Waarde - Cultuurhistorie	78
Artikel 26	Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)	79
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**81**
Artikel 27	Anti-dubbeltelbepaling	81
Artikel 28	Algemene bouwregels	82
Artikel 29	Algemene afwijkingsregels	83
Artikel 30	Algemene aanduidingsregels	84
Artikel 31	Algemene gebruiksregels	86
Artikel 32	Algemene wijzigingsregels	88
Artikel 33	Overige regels	89
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**90**
Artikel 34	Overgangsrecht	90
Artikel 35	Slotregel	91

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Sluisbuurt van de gemeente Amsterdam;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.M1711BPGST-VG01 met de bijbehorende regels;

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 Bed & breakfast

een bedrijf, dat met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner in een woning of woonboot 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;

1.7 Bebouwing

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

1.8 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;

1.9 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 Beperkt kwetsbaar object

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.11 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;

1.12 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 Bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 1, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

1.15 Bijboot

een boot aan boord van het schip die wordt gebruikt voor vervoers-, reddings-, bergings- en werktaken;

1.16 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;

1.17 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 of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en souterrain en met uitsluiting van kelder en dakopbouw;

1.19 Bouwperceel

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

1.20 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 Bouwvlak

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

1.22 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;

1.23 Bunkerschip

een tankschip met een beperkt laadvermogen, dat gebouwd en ingericht is voor het vervoer en de afgifte van scheepsaandrijfstoffen aan andere schepen, alsmede, hieraan ondergeschikt, de verkoop van levensmidden en huishoudelijke producten ten behoeve van de binnenvaart tot een maximale omvang van 125m2 bvo;

1.24 Bvo (bruto vloeroppervlak)

het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten, fietsenstallingen, bovengrondse parkeergarages en dergelijke alsmede souterrains, en exclusief kelders, balkons en ondergrondse parkeervoorzieningen;

1.25 Culturele voorzieningen

musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.26 Dakuitbouw

een uitbouw van een (schijn)kap, waarbij de aansluiting van de uitbouw op het dakvlak onder de nok van het dak blijft;

1.27 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 goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 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 en kantoren;

1.29 Ecologische structuur

een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden waarmee de biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden, waardoor soorten niet geïsoleerd raken en daarmee een minder grote kans op uitsterven hebben;

1.30 Ecologische verbindingszone

onderdeel van de ecologische hoofdstructuur;

1.31 Eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.32 Erf

het erf als bedoeld in artikel 1, bijlage II Besluit omgevingsrecht;

1.33 Gebouw

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

1.34 Geluidhinderlijke inrichting

geluidhinderlijke inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 derde lid van het Besluit omgevingsrecht en artikel 41, derde lid van de Wet geluidhinder;

1.35 Geluidsgevoelige gebouwen en terreinen

geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.36 Geluidsluw

een stille of geluidluwe zijde is een (deel van een) gevel waar de geluidsbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager;

1.37 Gevoelige bestemmingen

gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik:

a. ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen;
b. ten behoeve van kinderopvang;
c. als verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis;
d. ten behoeve van een combinatie van functies als genoemd onder a, b of c;

1.38 Hoofdgebouw

een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

1.39 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 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;

1.40 Huis verbonden 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;

1.41 Internetcafé

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

1.42 Kantoor

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

1.43 Kelder

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

1.44 Kunstwerk

voorzieningen en/of constructies die noodzakelijk zijn ten behoeve van weg- en waterbouw;

1.45 Kwetsbaar object

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel m, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.46 Ligplaats

een plaats in het water bestemd of aangewezen om met een vaartuig af te meren;

1.47 Maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel (een filmhuis daaronder begrepen), welzijn, woonzorg, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, alsmede kinderopvang en buitenschoolse opvang;

1.48 Minder zelfredzame personen

minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;

1.49 Natuurvriendelijke oever

een geleidelijke overgang tussen water en land, waar verschillende plantensoorten zich ontwikkelen en zo levensvoorwaarden bieden aan diverse diersoorten;

1.50 Nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van warmte, afval, 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;

1.51 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 begripsbepaling;

1.52 Ondergeschikte detailhandel

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

1.53 Ondergeschikte horeca

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

1.54 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. voor bouwwerken op gronden met bestemming 'verkeer - railverkeer', met uitzondering van viaducten en duikers: de hoogte van de spoorstaaf;
c. voor bouwwerken op het perron: de hoogte van het perron;
d. als in het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
e. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.55 Prostitutie

het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding;

1.56 Prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven;

1.57 Radarpost

bouwwerk, geen gebouw zijnde, welke een functie heeft voor het geleiden van verkeer over het water;

1.58 Recreatief medegebruik

het medegebruik van gronden voor recreatieve activiteiten waaronder verstaan sport, ongemotoriseerd varen en sportvisserij, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten;

1.59 Recreatievaart

waterrecreatie of watersport met gebruikmaking van een pleziervaartuig;

1.60 Risicovolle inrichting

een inrichting waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.61 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;

1.62 Sluizencomplex

een waterstaatkundig complex van voorzieningen in een waterkering tussen twee waterwegen met verschillend peil, voorzien van bewegende delen ten behoeve van het doorlaten van scheepvaartverkeer en waterbeheer;

1.63 Smartshop

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

1.64 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;

1.65 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;

1.66 Tramvoorzieningen

tramrails, bovenleidingen, en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het tramverkeer;

1.67 Vaartuig

een constructie of voorwerp dat als vervoermiddel te water gebruikt wordt of gebruikt kan worden;

1.68 Verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Sluisbuurt bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1711BPGST-VG01

1.69 Verplichte gevellijn

een op de verbeelding aangegeven lijn waarop de gevel van de bebouwing dient te worden gesitueerd;

1.70 Volumineuze detailhandel

detailhandelsbedrijven die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals detailhandel in auto's, caravans, boten, keukens, sanitair, bouwmaterialen, tuinartikelen en woninginrichting;

1.71 Voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.72 Waterstaatkundige voorziening

een voorziening ten behoeve van waterbeheersing en waterhuishouding in de ruimste zin;

1.73 Woning

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

1.74 Woonark

een woonboot, niet zijnde een woonschip of een woonvaartuig;

1.75 Woonboot

een vaartuig, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf;

1.76 Woonschip

een woonboot die herkenbaar is als een van origine varend schip en die naar gelang het type schip, in elk geval is voorzien van originele kenmerken zijnde een stuurhut, een roer, gangboorden, een mast en een roef;

1.77 Woonvaartuig

een woonboot bestaande uit een casco van een van origine varend schip waarop een niet-authentieke opbouw is bevestigd.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 De 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.

2.4 De 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.

2.5 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.

2.6 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een sluizencomplex;
b. vaarwegen en voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer;
c. bruggen en steigers;
d. nutsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
f. groen;
g. water;
h. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangeduid.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 3 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 meter.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van artikel 31 lid 3, 4, 5 en 6, bestemd voor:

a. wonen, met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
c. Dienstverlening tot een maximum van 250m2 bvo per vestiging;
d. Bedrijf tot een maximum van 250m^2 bvo per vestiging;
e. horeca I, III en IV, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
f. Maatschappelijke voorzieningen;
g. aan Huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

h. ontsluitingswegen;
i. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
j. tuinen en erven;
k. bijbehorende bouwwerken;
l. nutsvoorzieningen;
m. in- en uitritten;
n. laad- en losvoorzieningen;
o. fiets- en voetpaden;
p. groen, en daarbij behorende recreatieve voorzieningen;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
r. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen - ondergrondse parkeervoorzieningen daaronder begrepen - zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak en met in achtneming van lid 4.5.2;
b. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend inpandig toegestaan als onderdeel van een hoofdgebouw, dan wel ondergronds voor zover het betreft het gebied zoals bedoeld in lid 4.5.2;
c. de gronden mogen tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 82.000m^2 worden bebouwd;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 20 meter en mag voor het overige ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de daar aangegeven bouwhoogte niet overschrijden;
e. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter geldt een maximaal bruto vloeroppervlak per bouwlaag:
    1. voor gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 60 meter geldt een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 600m² bvo;
    2. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 60 meter geldt een maximale

vloeroppervlakte per bouwlaag van 600m² bvo tot 60 meter hoogte en een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 500m² bvo boven 60 meter;

f. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen tenminste 15 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 15 meter in de figuur gevellijn wordt opgericht;
   3. de bebouwing aaneengesloten is;
g. ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de bebouwing ten minste 10 meter bedraagt;
   2. de bebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 10 meter in de grens van het bouwvlak wordt opgericht;
h. de eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 3,50 meter;
i. voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen geldt dat het oprichten hiervan slechts is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaai), of;
   2. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai;
   3. met dien verstande dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

a. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;
b. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van schaduwwerking. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen;
c. bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen;
d. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is;
e. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
f. het aantal te realiseren stallingsplaatsen voor fietsen en scooters en de situering en toegankelijkheid daarvan in gebouwen.

4.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in;

a. 4.2.1 onder e sub 1 voor het toestaan van een een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst is, en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
b. 4.2.1 onder e sub 2 voor het toestaan van een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² tot 60 meter en een maximale vloeroppervlakte van 600m² per bouwlaag vanaf 60 meter hoogte indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
c. 4.2.1 onder d voor het overschrijden van een maatvoeringsvlak dat bebouwing van meer dan 30 meter mogelijk maakt, om bebouwing buiten het maatvoeringsvlak toe te laten, met dien verstande dat;
    1. de overschrijding niet meer dan 5 meter bedraagt;
    2. de overschrijding wenselijk is voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing;
    3. uit visualisaties kan worden opgemaakt dat geen sprake is van een wezenlijk andere landschappelijke inpassing dan beschouwd in de Hoogbouweffectrapportage Sluisbuurt (bijlage van de toelichting);
d. 4.2.1 onder f voor het oprichten van gebouwen achter de gevellijn indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad, en de akoestische situatie niet verslechterd;
e. 4.2.1 onder g voor het oprichten van gebouwen achter de grens van het bouwvlak indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. voor het aan Huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het bvo van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum bvo van 50m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
b. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 31.6;

4.5.2 Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding groen

a. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' wordt een onbebouwde aaneengesloten openbare ruimte met een overwegend groen karakter gerealiseerd en instandgehouden met een minimale omvang van 2.000 m2;
b. onder de functie 'groen' wordt tevens verstaan gebruik voor speel- en sportvoorzieningen.

4.5.3 Overig

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

4.5.4 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het de bestemming Gemengd - 1 (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:

a. ten behoeve van volumineuze detailhandel;
b. ten behoeve van een geluidhinderlijke inrichting en/of een risicovolle inrichting;
c. ten behoeve van een woonfunctie op de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
d. ten behoeve van parkeren buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en ter plaatse van de groene ruimte als bedoeld in artikel 4.5.2;
e. ondergeschikte detailhandel en horeca anders dan in artikel 31.6.3 bepaald.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in artikel 31, afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 4.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de detailhandel op de Eerste bouwlaag;
b. artikel 4.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel buiten de functieAanduiding, voor zover het maximum bvo aan detailhandel niet wordt overschreden;
c. artikel 4.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de horeca op de eerste bouwlaag;
d. artikel 4.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de functieaanduiding, voor zover het maximum bvo aan horeca niet wordt overschreden en de omvang van de horecavestiging niet meer dan 500m2 bedraagt;
e. artikel 4.1 onder c en d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsvestigingen en dienstverlening tot een maximum van 500m^2 bvo;
f. artikel 4.1 onder c ten behoeve van het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen tot een maximum van 5.000m2 bvo.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd -2 aangewezen gronden zijn, met inachtneming van artikel 31 lid 3, 4, 5 en 6, bestemd voor;

a. wonen, met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
c. Dienstverlening tot een maximum van 250 m2 bvo per vestiging;
d. Bedrijf tot een maximum van 250m^2 bvo per vestiging;
e. horeca I, III en IV, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
f. Maatschappelijke voorzieningen;
g. aan Huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

h. ontsluitingswegen;
i. boven - en ondergrondse parkeervoorzieningen;
j. tuinen en erven;
k. bijbehorende bouwwerken;
l. nutsvoorzieningen;
m. in- en uitritten;
n. laad- en losvoorzieningen;
o. fiets- en voetpaden;
p. groen, en daarbij behorende recreatieve voorzieningen;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
r. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen - ondergrondse parkeervoorzieningen daaronder begrepen - zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak met in achtneming van lid 5.5.2;
b. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend inpandig toegestaan als onderdeel van een hoofdgebouw, dan wel ondergronds voor zover het betreft het gebied zoals bedoeld in lid 5.5.2;
c. de gronden mogen tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 60.000m^2 worden bebouwd;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 20 meter en mag voor het overige ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de daar aangegeven bouwhoogte niet overschrijden;
e. voor gebouwen met een bouwhoogte meer dan 30 meter geldt een maximaal bruto vloeroppervlak per bouwlaag:
    1. voor gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 60 meter geldt een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag;
    2. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 60 meter geldt een maximale

vloeroppervlakte van 700m2 bvo per bouwlaag tot 60 meter hoogte en een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag boven 60 meter;

f. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat:
   1. de bouwhoogte van de gebouwen tenminste 15 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 15 meter in de figuur gevellijn wordt opgericht;
   3. de bebouwing aaneengesloten is;
g. ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen ten minste 10 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 10 meter in de grens van het bouwvlak wordt opgericht;
h. de Eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 3,50 meter;
i. voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen geldt dat dit slechts is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaai), of;
   2. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai;
   3. met dien verstande dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

a. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;
b. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van schaduwwerking. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen;
c. bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen;
d. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is;
e. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
f. het aantal te realiseren stallingsplaatsen voor fietsen en scooters en de situering en toegankelijkheid daarvan in gebouwen.

5.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in;

a. 5.2.1 onder e sub 1 voor het toestaan van een een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst is, en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
b. 5.2.1 onder e sub 2 voor het toestaan van een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² tot 60 meter en een maximale vloeroppervlakte van 600m² per bouwlaag vanaf 60 meter hoogte indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
c. 5.2.1 onder d voor het overschrijden van een maatvoeringsvlak dat bebouwing van meer dan 30 meter mogelijk maakt, om bebouwing buiten het maatvoeringsvlak toe te laten, met dien verstande dat;
    1. de overschrijding niet meer dan 5 meter bedraagt;
    2. de overschrijding wenselijk is voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing;
    3. uit visualisaties kan worden opgemaakt dat geen sprake is van een wezenlijk andere landschappelijke inpassing dan beschouwd in de Hoogbouweffectrapportage Sluisbuurt (bijlage van de toelichting).
d. 5.2.1 onder f voor het oprichten van gebouwen achter de gevellijn indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad, en de akoestische situatie niet verslechterd;
e. 5.2.1 onder g voor het oprichten van gebouwen achter de grens van het bouwvlak indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. voor het aan Huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het bvo van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum bvo van 50m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
b. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 31.6.

5.5.2 Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding groen

c. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' wordt een onbebouwde aaneengesloten openbare ruimte met een overwegend groen karakter gerealiseerd en instandgehouden met een minimale omvang van 1.600 m2;
d. onder de functie 'groen' wordt tevens verstaan gebruik voor speel- en sportvoorzieningen.

5.5.3 Overig

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid,is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

5.5.4 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het de bestemming Gemengd - 2 (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:

a. ten behoeve van volumineuze detailhandel;
b. ten behoeve van een geluidhinderlijke inrichting en/of een risicovolle inrichting;
c. ten behoeve van wonen op de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
d. ten behoeve van parkeren buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en ter plaatse de groene ruimte als bedoeld in artikel 5.5.2;
e. ondergeschikte detailhandel en horeca anders dan in artikel 31.6.3 bepaald.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in artikel 31, afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 5.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de detailhandel op de Eerste bouwlaag;
b. artikel 5.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel buiten de functieAanduiding, voor zover het maximum bvo aan detailhandel niet wordt overschreden;
c. artikel 5.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de horeca op de eerste bouwlaag;
d. artikel 5.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de functieaanduiding, voor zover het maximum bvo aan horeca niet wordt overschreden en de omvang van de horecavestiging niet meer dan 500m2 bedraagt;
e. artikel 5.1 onder c en d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsvestigingen en dienstverlening tot een maximum van 500m^2 bvo;
f. artikel 5.1 onder d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen tot een maximum van 5.000m2 bvo.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van artikel 31 lid 3, 4, 5 en 6, bestemd voor bestemd voor:

a. wonen, met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' ;
b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
c. dienstverlening tot een maximum van 250m2 bvo per vestiging;
d. Bedrijf tot een maximum van 250m^2 bvo per vestiging;
e. horeca I, III en IV, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
f. Maatschappelijke voorzieningen;
g. aan Huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

h. ontsluitingswegen;
i. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
j. tuinen en erven;
k. bijbehorende bouwwerken;
l. nutsvoorzieningen;
m. in- en uitritten;
n. laad- en losvoorzieningen;
o. fiets- en voetpaden;
p. groen, en daarbij behorende recreatieve voorzieningen;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
r. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen - ondergrondse parkeervoorzieningen daaronder begrepen - zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak;
b. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend inpandig toegestaan als onderdeel van een hoofdgebouw;
c. de gronden mogen tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 35.000m^2 worden bebouwd;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 20 meter en mag voor het overige ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de daar aangegeven bouwhoogte niet overschrijden;
e. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter geldt een maximaal bruto vloeroppervlak per bouwlaag:
    1. voor gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 60 meter geldt een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 600m2 bvo;
    2. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 60 meter geldt een maximale vloeroppervlakte van 700m2 bvo per bouwlaag tot 60 meter hoogte en een maximale

vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag boven 60 meter;

f. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen tenminste 15 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 15 meter in de figuur gevellijn wordt opgericht;
   3. de bebouwing aaneengesloten is;

g. ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen ten minste 10 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 10 meter in de grens van het bouwvlak wordt opgericht;

h. de Eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 3,50 meter;

i. voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen geldt dat het oprichten hiervan slechts is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaai), of;
   2. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai;
   3. met dien verstande dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

a. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;

b. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van schaduwwerking. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen;

c. bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen;

d. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is;

e. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;

f. het aantal te realiseren stallingsplaatsen voor fietsen en scooters en de situering en toegankelijkheid daarvan in gebouwen.

6.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in;

a. 6.2.1 onder e sub 1 voor het toestaan van een een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van

700m² indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst is, en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;

b. 6.2.1 onder e sub 2 voor het toestaan van een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² tot 60 meter en een maximale vloeroppervlakte van 600m² per bouwlaag vanaf 60 meter hoogte indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
c. 6.2.1 onder d voor het overschrijden van een maatvoeringsvlak dat bebouwing van meer dan 30 meter mogelijk maakt, om bebouwing buiten het maatvoeringsvlak toe te laten, met dien verstande dat;
    1. de overschrijding niet meer dan 5 meter bedraagt;
    2. de overschrijding wenselijk is voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing;
    3. uit visualisaties kan worden opgemaakt dat geen sprake is van een wezenlijk andere landschappelijke inpassing dan beschouwd in de Hoogbouweffectrapportage Sluisbuurt (bijlage van de toelichting);
d. 6.2.1 onder f voor het oprichten van gebouwen achter de gevellijn indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad, en de akoestische situatie niet verslechterd;
e. 6.2.1 onder g voor het oprichten van gebouwen achter de grens van het bouwvlak indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. voor het aan Huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het bvo van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum bvo van 50 m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
b. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 31.6.

6.5.2 Overig

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid, is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

6.5.3 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het de bestemming Gemengd - 3 (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:

a. ten behoeve van volumineuze detailhandel;
b. ten behoeve van een geluidhinderlijke inrichting en/of een risicovolle inrichting;
c. ten behoeve van wonen op de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
d. ondergeschikte detailhandel en horeca anders dan in artikel 31.6.3 bepaald.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in artikel 31, afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 6.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de detailhandel op de Eerste bouwlaag;
b. artikel 6.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel buiten de functieAanduiding, voor zover het maximum bvo aan detailhandel niet wordt overschreden;

c. artikel 6.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de horeca op de eerste bouwlaag;
d. artikel 6.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de functieaanduiding, voor zover het maximum bvo aan horeca niet wordt overschreden en de omvang van de horecavestiging niet meer dan 500m2 bedraagt;
e. artikel 6.1 onder c en d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsvestigingen en dienstverlening tot een maximum van 500m^2 bvo;
f. artikel 6.1 onder d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen tot een maximum van 5.000m2 bvo .

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van artikel 31 lid 3, 4, 5 en 6, bestemd voor bestemd voor:

a. wonen, met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' ;
b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
c. dienstverlening tot een maximum van 250m2 bvo per vestiging;
d. Bedrijf tot een maximum van 250m^2 bvo per vestiging;
e. horeca I, III en IV, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
f. Maatschappelijke voorzieningen;
g. aan Huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

h. ontsluitingswegen;
i. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
j. tuinen en erven;
k. bijbehorende bouwwerken;
l. nutsvoorzieningen;
m. in- en uitritten;
n. laad- en losvoorzieningen;
o. fiets- en voetpaden;
p. groen, en daarbij behorende recreatieve voorzieningen;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
r. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen - ondergrondse parkeervoorzieningen daaronder begrepen - zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak met in achtneming van lid 7.5.2;
b. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend inpandig toegestaan als onderdeel van een hoofdgebouw, dan wel ondergronds voor zover het betreft het gebied zoals bedoeld in lid 7.5.2;
c. de gronden mogen tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 45.000m^2 worden bebouwd;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 20 meter en mag voor het overige ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de daar aangegeven bouwhoogte niet overschrijden;
e. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter geldt een maximaal bruto vloeroppervlak per bouwlaag:
    1. voor gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 60 meter geldt een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 600m2 bvo;
    2. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 60 meter geldt een maximale

vloeroppervlakte van 700m2 bvo per bouwlaag tot 60 meter hoogte en een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag boven 60 meter;

f. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen tenminste 15 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 15 meter in de figuur gevellijn wordt opgericht;
   3. de bebouwing aaneengesloten is;

g. ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen ten minste 10 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 10 meter in de grens van het bouwvlak wordt opgericht;

h. de Eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 3,50 meter;

i. voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen geldt dat het oprichten hiervan slechts is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaai), of;
   2. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai;
   3. met dien verstande dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

a. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;
b. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van schaduwwerking. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen;
c. bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen;
d. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is;
e. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
f. het aantal te realiseren stallingsplaatsen voor fietsen en scooters en de situering en toegankelijkheid daarvan in gebouwen.

7.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in;

a. 7.2.1 onder e sub 1 voor het toestaan van een een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst is, en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
b. 7.2.1 onder e sub 2 voor het toestaan van een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² tot 60 meter en een maximale vloeroppervlakte van 600m² per bouwlaag vanaf 60 meter hoogte indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
c. 7.2.1 onder d voor het overschrijden van een maatvoeringsvlak dat bebouwing van meer dan 30 meter mogelijk maakt, om bebouwing buiten het maatvoeringsvlak toe te laten, met dien verstande dat;
    1. de overschrijding niet meer dan 5 meter bedraagt;
    2. de overschrijding wenselijk is voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing;
    3. uit visualisaties kan worden opgemaakt dat geen sprake is van een wezenlijk andere landschappelijke inpassing dan beschouwd in de Hoogbouweffectrapportage Sluisbuurt (bijlage van de toelichting);
d. 7.2.1 onder f voor het oprichten van gebouwen achter de gevellijn indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad, en de akoestische situatie niet verslechterd;
e. 7.2.1 onder g voor het oprichten van gebouwen achter de grens van het bouwvlak indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. voor het aan Huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het bvo van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum bvo van 50m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
b. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 31.6.

7.5.2 Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding groen

a. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' wordt een onbebouwde aaneengesloten openbare ruimte met een overwegend groen karakter gerealiseerd en instandgehouden met een minimale omvang van 1.000m2;
b. onder de functie 'groen' wordt tevens verstaan gebruik voor speel- en sportvoorzieningen.

7.5.3 Overig

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid, is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

7.5.4 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het de bestemming Gemengd - 4 (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:

a. ten behoeve van volumineuze detailhandel;
b. ten behoeve van een geluidhinderlijke inrichting en/of een risicovolle inrichting;
c. ten behoeve van wonen op de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
d. ten behoeve van parkeren buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en ter plaatse van de groene ruimte als bedoeld in artikel 7.5.2;
e. ondergeschikte detailhandel en horeca anders dan in artikel 31.6.3 bepaald.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in artikel 31, afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 7.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de detailhandel op de Eerste bouwlaag;
b. artikel 7.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel buiten de functieAanduiding, voor zover het maximum bvo aan detailhandel niet wordt overschreden;
c. artikel 7.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de horeca op de eerste bouwlaag;
d. artikel 7.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de functieaanduiding, voor zover het maximum bvo aan horeca niet wordt overschreden en de omvang van de horecavestiging niet meer dan 500m2 bedraagt;
e. artikel 7.1 onder c en d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsvestigingen en dienstverlening tot een maximum van 500m^2 bvo;
f. artikel 7.1 onder d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen tot een maximum van 5.000m2 bvo.

Artikel 8 Gemengd - 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van artikel 31 lid 3, 4, 5 en 6, bestemd voor bestemd voor:

a. wonen, met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
c. dienstverlening tot een maximum van 250m2 bvo per vestiging;
d. Bedrijf tot een maximum van 250m^2 bvo per vestiging;
e. horeca I, III en IV, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
f. Maatschappelijke voorzieningen;
g. aan Huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

h. ontsluitingswegen;
i. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
j. tuinen en erven;
k. bijbehorende bouwwerken;
l. nutsvoorzieningen;
m. in- en uitritten;
n. laad- en losvoorzieningen;
o. fiets- en voetpaden;
p. groen, en daarbij behorende recreatieve voorzieningen;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
r. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen - ondergrondse parkeervoorzieningen daaronder begrepen - zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak met in achtneming van lid 8.5.2;
b. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend inpandig toegestaan als onderdeel van een hoofdgebouw, dan wel ondergronds voor zover het betreft het gebied zoals bedoeld in lid 8.5.2;
c. de gronden mogen tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 75.000m^2 worden bebouwd;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 20 meter en mag voor het overige ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de daar aangegeven bouwhoogte niet overschrijden;
e. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter geldt een maximaal bruto vloeroppervlak per bouwlaag:
    1. voor gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 60 meter geldt een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag;
    2. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 60 meter geldt een maximale

vloeroppervlakte van 700m2 bvo per bouwlaag tot 60 meter hoogte en een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag boven 60 meter;

f. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen tenminste 15 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 15 meter in de figuur gevellijn wordt opgericht;
   3. de bebouwing aaneengesloten is;

g. ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen ten minste 10 meter bedraagt;
   2. de eerstelijns bebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 10 meter in de grens van het bouwvlak wordt opgericht;

h. de Eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 3,50 meter;

i. voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen geldt dat het oprichten hiervan slechts is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaai), of;
   2. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai;
   3. met dien verstande dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

a. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;
b. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van schaduwwerking. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen;
c. bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen;
d. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is;
e. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
f. het aantal te realiseren stallingsplaatsen voor fietsen en scooters en de situering en toegankelijkheid daarvan in gebouwen.

8.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in;

a. 8.2.1 onder e sub 1 voor het toestaan van een een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst is, en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
b. 8.2.1 onder e sub 2 voor het toestaan van een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² tot 60 meter en een maximale vloeroppervlakte van 600m² per bouwlaag vanaf 60 meter hoogte indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
c. 8.2.1 onder d voor het overschrijden van een maatvoeringsvlak dat bebouwing van meer dan 30 meter mogelijk maakt, om bebouwing buiten het maatvoeringsvlak toe te laten, met dien verstande dat;
    1. de overschrijding niet meer dan 5 meter bedraagt;
    2. de overschrijding wenselijk is voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing;
    3. uit visualisaties kan worden opgemaakt dat geen sprake is van een wezenlijk andere landschappelijke inpassing dan beschouwd in de Hoogbouweffectrapportage Sluisbuurt (bijlage van de toelichting);
d. 8.2.1 onder f voor het oprichten van gebouwen achter de gevellijn indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad, en de akoestische situatie niet verslechterd;
e. 8.2.1 onder g voor het oprichten van gebouwen achter de grens van het bouwvlak indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. voor het aan Huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het bvo van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum bvo van 50m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
b. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 31.6.

8.5.2 Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding groen

a. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' wordt een onbebouwde aaneengesloten openbare ruimte met een overwegend groen karakter gerealiseerd en instandgehouden met een minimale omvang van 1.300 m2;
b. onder de functie 'groen' wordt tevens verstaan gebruik voor speel- en sportvoorzieningen.

8.5.3 Overig

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid, is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

8.5.4 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het de bestemming Gemengd - 5 (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:

a. ten behoeve van volumineuze detailhandel;
b. ten behoeve van een geluidhinderlijke inrichting en/of een risicovolle inrichting;
c. ten behoeve van wonen op de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
d. ten behoeve van parkeren buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en ter plaatse van de groene ruimte als bedoeld in artikel 8.5.2;
e. ondergeschikte detailhandel en horeca anders dan in artikel 31.6.3 bepaald.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in artikel 31, afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 8.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de detailhandel op de Eerste bouwlaag;
b. artikel 8.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel buiten de functieAanduiding, voor zover het maximum bvo aan detailhandel niet wordt overschreden;
c. artikel 8.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de horeca op de eerste bouwlaag;
d. artikel 8.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de functieaanduiding, voor zover het maximum bvo aan horeca niet wordt overschreden en de omvang van de horecavestiging niet meer dan 500m2 bedraagt;
e. artikel 8.1 onder c en d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsvestigingen en dienstverlening tot een maximum van 500m^2 bvo;
f. artikel 8.1 onder d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen tot een maximum van 5.000m2 bvo.

Artikel 9 Gemengd - 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van artikel 31 lid 3, 4, 5 en 6, bestemd voor bestemd voor:

a. wonen, met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' ;
b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
c. dienstverlening tot een maximum van 250m2 bvo per vestiging;
d. Bedrijf tot een maximum van 250m^2 bvo per vestiging;
e. horeca I, III en IV, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
f. Maatschappelijke voorzieningen;
g. aan Huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

h. ontsluitingswegen;
i. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
j. tuinen en erven;
k. bijbehorende bouwwerken;
l. nutsvoorzieningen;
m. in- en uitritten;
n. laad- en losvoorzieningen;
o. fiets- en voetpaden;
p. groen, en daarbij behorende recreatieve voorzieningen;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
r. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen - ondergrondse parkeervoorzieningen daaronder begrepen - zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak met in achtneming van lid 9.5.2;
b. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend inpandig toegestaan als onderdeel van een hoofdgebouw, dan wel ondergronds voor zover het betreft het gebied zoals bedoeld in lid 9.5.2;
c. de gronden mogen tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 110.000m^2 worden bebouwd;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 20 meter en mag voor het overige ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de daar aangegeven bouwhoogte niet overschrijden;
e. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter geldt een maximaal bruto vloeroppervlakt per bouwlaag:
    1. voor gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 60 meter geldt een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag;
    2. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 60 meter geldt een maximale

vloeroppervlakte van 700m2 bvo per bouwlaag tot 60 meter hoogte en een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag boven 60 meter;

f. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen tenminste 15 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 15 meter in de figuur gevellijn wordt opgericht;
   3. de bebouwing aaneengesloten is;

g. ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen ten minste 10 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 10 meter in de grens van het bouwvlak wordt opgericht;

h. de Eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 3,50 meter;

i. voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen geldt dat het oprichten hiervan slechts is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaai), of;
   2. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai;
   3. met dien verstande dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

a. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;
b. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van schaduwwerking. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen;
c. bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen;
d. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is;
e. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
f. het aantal te realiseren stallingsplaatsen voor fietsen en scooters en de situering en toegankelijkheid daarvan in gebouwen.

9.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in;

a. 9.2.1 onder e sub 1 voor het toestaan van een een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst is, en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
b. 9.2.1 onder e sub 2 voor het toestaan van een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² tot 60 meter en een maximale vloeroppervlakte van 600m² per bouwlaag vanaf 60 meter hoogte indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
c. 9.2.1 onder d voor het ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 4 afwijken van de toegestane maximale bouwhoogte tot een maximum van 40 meter onder de volgende voorwaarden;
1. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
2. de bebouwing doet geen afbreuk aan het gebruik en de beleving van de openbare ruimte;
d. 9.2.1 onder d voor het overschrijden van een maatvoeringsvlak dat bebouwing van meer dan 30 meter mogelijk maakt, om bebouwing buiten het vlak toe te laten, met dien verstande dat;
   1. de overschrijding niet meer dan 5 meter bedraagt;
   2. de overschrijding wenselijk is voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing;
   3. uit visualisaties kan worden opgemaakt dat geen sprake is van een wezenlijk andere landschappelijke inpassing dan beschouwd in de Hoogbouweffectrapportage Sluisbuurt (bijlage van de toelichting);
e. 9.2.1 onder f voor het oprichten van gebouwen achter de gevellijn indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad, en de akoestische situatie niet verslechterd;
f. 9.2.1 onder g voor het oprichten achter de grens van het bouwvlak indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad;
g. 9.2.1, onder a en van de regel in lid 9.2.1, onder f, en toestaan dat ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' het bouwvlak/bestemmingsgrens en de gevellijn aan de Hoogstraat wordt overschreden en bebouwing wordt opgericht onder de volgende voorwaarden:
   1. de bebouwing bevindt zich minimaal 10 meter boven het maaiveld;
   2. de diepte van de overschrijding van het bouwvlak/bestemmingsgrens en gevellijn bedraagt niet meer dan 5 meter en maximaal over 50% van de lengte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5';
   3. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
   4. de bebouwing doet geen afbreuk aan het gebruik en de beleving van de openbare ruimte.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. voor het aan Huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het bvo van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum bvo van 50m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
b. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 31.6.

9.5.2 Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding groen

a. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' wordt een onbebouwde aaneengesloten openbare ruimte met een overwegend groen karakter gerealiseerd en instandgehouden met een minimale omvang van 1.600m2;
b. onder de functie 'groen' wordt tevens verstaan gebruik voor speel- en sportvoorzieningen.

9.5.3 Gebruik specifieke bouwaanduiding - 5

De bebouwing als bedoeld in artikel 9.4 onder g mag worden gebruikt voor de doeleinden als genoemd in artikel 9.1 onder a tot en met g.

9.5.4 Overig

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid, is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

9.5.5 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het de bestemming Gemengd - 6 (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:

a. ten behoeve van volumineuze detailhandel;
b. ten behoeve van een geluidhinderlijke inrichting en/of een risicovolle inrichting;
c. ten behoeve van wonen op de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
d. ten behoeve van parkeren buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en ter plaatse van de groene ruimte als bedoeld in artikel 9.5.2;
e. ondergeschikte detailhandel en horeca anders dan in artikel 31.6.3 bepaald.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in artikel 31, afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 9.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de detailhandel op de Eerste bouwlaag;
b. artikel 9.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel buiten de functieAanduiding, voor zover het maximum bvo aan detailhandel niet wordt overschreden;
c. artikel 9.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de horeca op de eerste bouwlaag;
d. artikel 9.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de functieaanduiding, voor zover het maximum bvo aan horeca niet wordt overschreden en de omvang van de horecavestiging niet meer dan 500m2 bedraagt;
e. artikel 9.1 onder c en d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsvestigingen en dienstverlening tot een maximum van 500m^2 bvo;
f. artikel 9.1 onder d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen tot een maximum van 5.000m2 bvo.

Artikel 10 Gemengd - 7

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van artikel 31 lid 3, 4, 5 en 6, bestemd voorbestemd voor:

a. wonen, met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
c. dienstverlening tot een maximum van 250m2 bvo per vestiging;
d. Bedrijf tot een maximum van 250m^2 bvo per vestiging;
e. horeca I, III en IV, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
f. Maatschappelijke voorzieningen;
g. aan Huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

h. ontsluitingswegen;
i. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
j. tuinen en erven;
k. bijbehorende bouwwerken;
l. nutsvoorzieningen;
m. in- en uitritten;
n. laad- en losvoorzieningen;
o. fiets- en voetpaden;
p. groen, en daarbij behorende recreatieve voorzieningen;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
r. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen - ondergrondse parkeervoorzieningen daaronder begrepen - zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak met in achtneming van lid 10.5.2;
b. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend inpandig toegestaan als onderdeel van een hoofdgebouw, dan wel ondergronds voor zover het betreft het gebied zoals bedoeld in lid 10.5.2;
c. de gronden mogen tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 120.000m^2 worden bebouwd;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 20 meter en mag voor het overige ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de daar aangegeven bouwhoogte niet overschrijden;
e. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter geldt een maximaal bruto vloeroppervlak per bouwlaag:
    1. voor gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 60 meter geldt een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag;
    2. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 60 meter geldt een maximale

vloeroppervlakte van 700m2 bvo per bouwlaag tot 60 meter hoogte en een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag boven 60 meter;

f. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen tenminste 15 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 15 meter in de figuur gevellijn wordt opgericht;
   3. de bebouwing aaneengesloten is;

g. ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen ten minste 10 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 10 meter in de grens van het bouwvlak wordt opgericht;

h. de Eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 3,50 meter;

i. voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen geldt dat het oprichten hiervan slechts is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaai), of;
   2. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai;
   3. met dien verstande dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

a. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;
b. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van schaduwwerking. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen;
c. bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen;
d. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is;
e. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
f. het aantal te realiseren stallingsplaatsen voor fietsen en scooters en de situering en toegankelijkheid daarvan in gebouwen.

10.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in;

a. 10.2.1 onder e sub 1 voor het toestaan van een een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst is, en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
b. 10.2.1 onder e sub 2 voor het toestaan van een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² tot 60 meter en een maximale vloeroppervlakte van 600m² per bouwlaag vanaf 60 meter hoogte indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
c. 10.2.1 onder d voor het overschrijden van een maatvoeringsvlak dat bebouwing van meer dan 30 meter mogelijk maakt, om bebouwing buiten het maatvoeringsvlak toe te laten, met dien verstande dat;
    1. de overschrijding niet meer dan 5 meter bedraagt;
    2. de overschrijding wenselijk is voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing;
    3. uit visualisaties kan worden opgemaakt dat geen sprake is van een wezenlijk andere landschappelijke inpassing dan beschouwd in de Hoogbouweffectrapportage Sluisbuurt (bijlage van de toelichting);
d. 10.2.1 onder f voor het oprichten van gebouwen achter de gevellijn indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad, en de akoestische situatie niet verslechterd;
e. 10.2.1 onder g voor het oprichten van gebouwen achter de grens van het bouwvlak indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. voor het aan Huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het bvo van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum bvo van 50m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
b. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 31.6.

10.5.2 Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding groen

a. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' wordt een onbebouwde aaneengesloten openbare ruimte met een overwegend groen karakter gerealiseerd en instandgehouden met een minimale omvang van 1.900m2;
b. onder de functie 'groen' wordt tevens verstaan gebruik voor speel- en sportvoorzieningen.

10.5.3 Overig

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid, is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

10.5.4 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het de bestemming Gemengd - 7 (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:

a. ten behoeve van volumineuze detailhandel;
b. ten behoeve van een geluidhinderlijke inrichting en/of een risicovolle inrichting;
c. ten behoeve van wonen op de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
d. ten behoeve van parkeren buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en ter plaatse van de groene ruimte als bedoeld in artikel 10.5.2;
e. ondergeschikte detailhandel en horeca anders dan in artikel 31.6.3 bepaald.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in artikel 31, afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 10.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de detailhandel op de Eerste bouwlaag;
b. artikel 10.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel buiten de functieAanduiding, voor zover het maximum bvo aan detailhandel niet wordt overschreden;
c. artikel 10.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de horeca op de eerste bouwlaag;
d. artikel 10.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de functieaanduiding, voor zover het maximum bvo aan horeca niet wordt overschreden en de omvang van de horecavestiging niet meer dan 500m2 bedraagt;
e. artikel 10.1 onder c en d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsvestigingen en dienstverlening tot een maximum van 500m^2 bvo;
f. artikel 10.1 onder d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen tot een maximum van 5.000m2 bvo.

Artikel 11 Gemengd - 8

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 8' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van artikel 31 lid 3, 4, 5 en 6, bestemd voor bestemd voor:

a. wonen, met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
c. dienstverlening tot een maximum van 250m2 bvo per vestiging;
d. Bedrijf tot een maximum van 250m^2 bvo per vestiging;
e. horeca I, III en IV, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
f. Maatschappelijke voorzieningen;
g. aan Huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

h. ontsluitingswegen;
i. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
j. tuinen en erven;
k. bijbehorende bouwwerken;
l. nutsvoorzieningen;
m. in- en uitritten;
n. laad- en losvoorzieningen;
o. fiets- en voetpaden;
p. groen, en daarbij behorende recreatieve voorzieningen;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
r. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen - ondergrondse parkeervoorzieningen daaronder begrepen - zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak met in achtneming van lid 11.5.2;
b. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend inpandig toegestaan als onderdeel van een hoofdgebouw, dan wel ondergronds voor zover het betreft het gebied zoals bedoeld in lid 11.5.2;
c. de gronden mogen tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 47.000m^2 worden bebouwd;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 20 meter en mag voor het overige ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de daar aangegeven bouwhoogte niet overschrijden;
e. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter geldt een maximaal bruto vloeroppervlak per bouwlaag:
    1. voor gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 60 meter geldt een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag;
    2. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 60 meter geldt een maximale

vloeroppervlakte van 700m2 bvo per bouwlaag tot 60 meter hoogte en een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag boven 60 meter;

f. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen tenminste 15 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 15 meter in de figuur gevellijn wordt opgericht;
   3. de bebouwing aaneengesloten is;

g. ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen ten minste 10 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 10 meter in de grens van het bouwvlak wordt opgericht;

h. de Eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 3,50 meter;

i. voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen geldt dat het oprichten hiervan slechts is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaai), of;
   2. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai;
   3. met dien verstande dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

a. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;
b. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van schaduwwerking. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen;
c. bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen;
d. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is;
e. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
f. het aantal te realiseren stallingsplaatsen voor fietsen en scooters en de situering en toegankelijkheid daarvan in gebouwen.

11.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in;

a. 11.2.1 onder e sub 1 voor het toestaan van een een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst is, en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
b. 11.2.1 onder e sub 2 voor het toestaan van een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² tot 60 meter en een maximale vloeroppervlakte van 600m² per bouwlaag vanaf 60 meter hoogte indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
c. 11.2.1 onder d voor het overschrijden van een maatvoeringsvlak dat bebouwing van meer dan 30 meter mogelijk maakt, om bebouwing buiten het maatvoeringsvlak toe te laten, met dien verstande dat;
    1. de overschrijding niet meer dan 5 meter bedraagt;
    2. de overschrijding wenselijk is voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing;
    3. uit visualisaties kan worden opgemaakt dat geen sprake is van een wezenlijk andere landschappelijke inpassing dan beschouwd in de Hoogbouweffectrapportage Sluisbuurt (bijlage van de toelichting);
d. 11.2.1 onder f voor het oprichten van gebouwen achter de gevellijn indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad, en de akoestische situatie niet verslechterd;
e. 11.2.1 onder g voor het oprichten van gebouwen achter de grens van het bouwvlak indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. voor het aan Huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het bvo van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum bvo van 50m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
b. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 31.6.

11.5.2 Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding groen

a. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' wordt een onbebouwde aaneengesloten openbare ruimte met een overwegend groen karakter gerealiseerd en instandgehouden met een minimale omvang van 1.000 m2;
b. onder de functie 'groen' wordt tevens verstaan gebruik voor speel- en sportvoorzieningen.

11.5.3 Overig

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid, is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

11.5.4 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het de bestemming Gemengd - 8 (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:

a. ten behoeve van volumineuze detailhandel;
b. ten behoeve van een geluidhinderlijke inrichting en/of een risicovolle inrichting;
c. ten behoeve van wonen op de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
d. ten behoeve van parkeren buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en ter plaatse van de groene ruimte als bedoeld in artikel 11.5.2;
e. ondergeschikte detailhandel en horeca anders dan in artikel 31.6.3 bepaald.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in artikel 30, afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 11.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de detailhandel op de Eerste bouwlaag;
b. artikel 11.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel buiten de functieAanduiding, voor zover het maximum bvo aan detailhandel niet wordt overschreden;
c. artikel 11.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de horeca op de eerste bouwlaag;
d. artikel 11.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de functieaanduiding, voor zover het maximum bvo aan horeca niet wordt overschreden en de omvang van de horecavestiging niet meer dan 500m2 bedraagt;
e. artikel 11.1 onder c en d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsvestigingen en dienstverlening tot een maximum van 500m^2 bvo;
f. artikel 11.1 onder d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen tot een maximum van 5.000m2 bvo.

Artikel 12 Gemengd - 9

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 9' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van artikel 31 lid 3, 4, 5 en 6, bestemd voorbestemd voor:

a. wonen, met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
c. dienstverlening tot een maximum van 250m2 bvo per vestiging;
d. Bedrijf tot een maximum van 250m^2 bvo per vestiging;
e. horeca I, III en IV, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
f. Maatschappelijke voorzieningen;
g. aan Huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

h. ontsluitingswegen;
i. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
j. tuinen en erven;
k. bijbehorende bouwwerken;
l. nutsvoorzieningen;
m. in- en uitritten;
n. laad- en losvoorzieningen;
o. fiets- en voetpaden;
p. groen, en daarbij behorende recreatieve voorzieningen;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
r. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen - ondergrondse parkeervoorzieningen daaronder begrepen - zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak met in achtneming van lid 12.5.2;
b. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend inpandig toegestaan als onderdeel van een hoofdgebouw, dan wel ondergronds voor zover het betreft het gebied zoals bedoeld in lid 12.5.2;
c. de gronden mogen tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 72.000m^2 worden bebouwd;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 20 meter en mag voor het overige ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de daar aangegeven bouwhoogte niet overschrijden;
e. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter geldt een maximaal bruto vloeroppervlak per bouwlaag:
    1. voor gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 60 meter geldt een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag;
    2. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 60 meter geldt een maximale

vloeroppervlakte van 700m2 bvo per bouwlaag tot 60 meter hoogte en een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag boven 60 meter;

f. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen tenminste 15 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 15 meter in de figuur gevellijn wordt opgericht;
   3. de bebouwing aaneengesloten is;

g. ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen ten minste 10 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 10 meter in de grens van het bouwvlak wordt opgericht;

h. de Eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 3,50 meter;

i. voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen geldt dat het oprichten hiervan slechts is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaai), of;
   2. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai;
   3. met dien verstande dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

12.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

a. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;
b. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van schaduwwerking. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen;
c. bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen;
d. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is;
e. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
f. het aantal te realiseren stallingsplaatsen voor fietsen en scooters en de situering en toegankelijkheid daarvan in gebouwen.

12.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in;

a. 12.2.1 onder e sub 1 voor het toestaan van een een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst is, en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
b. 12.2.1 onder e sub 2 voor het toestaan van een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² tot 60 meter en een maximale vloeroppervlakte van 600m² per bouwlaag vanaf 60 meter hoogte indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
c. 12.2.1 onder d voor het overschrijden van een maatvoeringsvlak dat bebouwing van meer dan 30 meter mogelijk maakt, om bebouwing buiten het maatvoeringsvlak toe te laten, met dien verstande dat;
    1. de overschrijding niet meer dan 5 meter bedraagt;
    2. de overschrijding wenselijk is voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing;
    3. uit visualisaties kan worden opgemaakt dat geen sprake is van een wezenlijk andere landschappelijke inpassing dan beschouwd in de Hoogbouweffectrapportage Sluisbuurt (bijlage van de toelichting);
d. 12.2.1 onder f voor het oprichten van gebouwen achter de gevellijn indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad, en de akoestische situatie niet verslechterd;
e. 12.2.1 onder g voor het oprichten van gebouwen achter de grens van het bouwvlak indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. voor het aan Huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het bvo van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum bvo van 50m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
b. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 31.6.

12.5.2 Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding groen

a. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' wordt een onbebouwde aaneengesloten openbare ruimte met een overwegend groen karakter gerealiseerd en instandgehouden met een minimale omvang van 1.900m2;
b. onder de functie 'groen' wordt tevens verstaan gebruik voor speel- en sportvoorzieningen.

12.5.3 Overig

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid, is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

12.5.4 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het de bestemming Gemengd - 9 (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:

a. ten behoeve van volumineuze detailhandel;
b. ten behoeve van een geluidhinderlijke inrichting en/of een risicovolle inrichting;
c. ten behoeve van wonen op de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
d. ten behoeve van parkeren buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en ter plaatse van de groene ruimte als bedoeld in artikel 12.5.2;
e. ondergeschikte detailhandel en horeca anders dan in artikel 31.6.3 bepaald.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in artikel 31, afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 12.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de detailhandel op de Eerste bouwlaag;
b. artikel 12.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel buiten de functieAanduiding, voor zover het maximum bvo aan detailhandel niet wordt overschreden;
c. artikel 12.1 ondere e ten behoeve van het toestaan van horeca op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de horeca op de eerste bouwlaag;
d. artikel 12.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de functieaanduiding, voor zover het maximum bvo aan horeca niet wordt overschreden en de omvang van de horecavestiging niet meer dan 500m2 bedraagt;
e. artikel 12.1 onder c en d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsvestigingen en dienstverlening tot een maximum van 500m^2 bvo;
f. artikel 12.1 onder d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen tot een maximum van 5.000m2 bvo.

Artikel 13 Gemengd - 10

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 10' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van artikel 31 lid 3, 4, 5 en 6, bestemd voorbestemd voor;

a. wonen, met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
c. dienstverlening tot een maximum van 250m2 bvo per vestiging;
d. Bedrijf tot een maximum van 250m^2 bvo per vestiging;
e. horeca I, III en IV, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
f. Maatschappelijke voorzieningen;
g. aan Huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

h. ontsluitingswegen;
i. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
j. tuinen en erven;
k. bijbehorende bouwwerken;
l. nutsvoorzieningen;
m. in- en uitritten;
n. laad- en losvoorzieningen;
o. fiets- en voetpaden;
p. groen, en daarbij behorende recreatieve voorzieningen;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
r. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

13.2 Bouwregels

Op en onder de in 13.2 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen - ondergrondse parkeervoorzieningen daaronder begrepen - zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak met in achtneming van lid 13.5.2;
b. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend inpandig toegestaan als onderdeel van een hoofdgebouw, dan wel ondergronds voor zover het betreft het gebied zoals bedoeld in lid 13.5.2;
c. de gronden mogen tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 72.000m^2 worden bebouwd;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 20 meter en mag voor het overige ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de daar aangegeven bouwhoogte niet overschrijden;
e. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter geldt een maximaal bruto vloeroppervlakte per bouwlaag:
    1. voor gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 60 meter geldt een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo;
    2. voor gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 60 meter geldt een maximale

vloeroppervlakte van 700m2 bvo per bouwlaag tot 60 meter hoogte en een maximale vloeroppervlakte van 600m2 bvo per bouwlaag boven 60 meter;

f. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen tenminste 15 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 15 meter in de figuur gevellijn wordt opgericht;
   3. de bebouwing aaneengesloten is;

g. ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat;
   1. de bouwhoogte van de gebouwen ten minste 10 meter bedraagt;
   2. de eerstelijnsbebouwing tot tenminste een bouwhoogte van 10 meter in de grens van het bouwvlak wordt opgericht;

h. de Eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 3,50 meter;

i. voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen geldt dat het oprichten hiervan slechts is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaai), of;
   2. de geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai;
   3. met dien verstande dat woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

13.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

a. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;
b. bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van schaduwwerking. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen;
c. bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen;
d. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is;
e. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
f. het aantal te realiseren stallingsplaatsen voor fietsen en scooters en de situering en toegankelijkheid daarvan in gebouwen.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in;

a. 13.2.1 onder e sub 1 voor het toestaan van een een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst is, en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
b. 13.2.1 onder e sub 2 voor het toestaan van een maximale vloeroppervlakte per bouwlaag van 700m² tot 60 meter en een maximale vloeroppervlakte van 600m² per bouwlaag vanaf 60 meter hoogte indien dit voor de stedenbouwkundige opzet van het plan gewenst en bijdraagt aan extra stedenbouwkundige kwaliteit, dan wel om redenen van constructieve aard noodzakelijk is;
c. 13.2.1 onder d voor het overschrijden van een maatvoeringsvlak dat bebouwing van meer dan 30 meter mogelijk maakt, om bebouwing buiten het maatvoeringsvlak toe te laten, met dien verstande dat;
    1. de overschrijding niet meer dan 5 meter bedraagt;
    2. de overschrijding wenselijk is voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing;
    3. uit visualisaties kan worden opgemaakt dat geen sprake is van een wezenlijk andere landschappelijke inpassing dan beschouwd in de Hoogbouweffectrapportage Sluisbuurt (bijlage van de toelichting);
d. 13.2.1 onder f voor het oprichten van gebouwen achter de gevellijn indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad, en de akoestische situatie niet verslechterd;
e. 13.2.1 onder g voor het oprichten van gebouwen achter de grens van het bouwvlak indien het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. voor het aan Huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het bvo van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum bvo van 50m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
b. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 31.6.

13.5.2 Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding groen

a. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' wordt een onbebouwde aaneengesloten openbare ruimte met een overwegend groen karakter gerealiseerd en instandgehouden met een minimale omvang van 1.000m2;
b. onder de functie 'groen' wordt tevens verstaan gebruik voor speel- en sportvoorzieningen.

13.5.3 Overig

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid, is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

13.5.4 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het de bestemming Gemengd - 10 (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:

a. ten behoeve van volumineuze detailhandel;
b. ten behoeve van een geluidhinderlijke inrichting en/of een risicovolle inrichting;
c. ten behoeve van wonen op de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
d. ten behoeve van parkeren buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en ter plaatse van de groene ruimte als bedoeld in artikel 13.5.2;
e. ondergeschikte detailhandel en horeca anders dan in artikel 31.6.3 bepaald.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in artikel 31, afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 13.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de detailhandel op de Eerste bouwlaag;
b. artikel 13.1 onder b ten behoeve van het toestaan van detailhandel buiten de functieAanduiding, voor zover het maximum bvo aan detailhandel niet wordt overschreden;
c. artikel 13.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca op hogere bouwlagen, voor zover deze in relatie staat tot de horeca op de eerste bouwlaag;
d. artikel 13.1 onder e ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de functieaanduiding, voor zover het maximum bvo aan horeca niet wordt overschreden en de omvang van de horecavestiging niet meer dan 500m2 bedraagt;
e. artikel 13.1 onder c en d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsvestigingen en dienstverlening tot een maximum van 500m^2 bvo;
f. artikel 13.1 onder d ten behoeve van het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen tot een maximum van 5.000m2 bvo.

Artikel 14 Groen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bestaande fiets- en voetpaden;
c. bestaande inspectiepaden;
d. radarposten en voorzieningen ten behoeve van waterverkeers(be)geleiding;
e. water, waterstaatkundige werken, waterhuishoudkundige en nautische voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
h. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'verkeer' tevens voor een ontsluiting ten behoeve van de bestemming 'Wonen' en/of ten behoeve van het bunkerschip en/of de bestemming 'Bedrijf';
i. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' tevens een parkeerplaats ten behoeve van het bunkerschip;
j. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' tevens voor een water in-en uitlaat tussen de bestemmingen 'Water - 1' en 'Water - 2' mede ten behoeve van varend onderhoudsmaterieel;
k. boardwalks;
l. speelvoorzieningen;
m. objecten van beeldende kunst;
n. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' tevens voor maatschappelijke voorzieningen en horeca I, III en IV;
o. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een verkeerstunnel;
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-3' tevens voor een voorziening behorende bij een wachtplaats die er op gericht is voor schippers om de kade te bereiken en weg te rijden.

14.2 Bouwregels

Op en onder de in 14.2 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' is het bouwen van gebouwen toegestaan met dien verstande dat;
   1. het aantal gebouwen ten hoogste één bedraagt;
   2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
   3. de maximale footprint van het gebouw 800 m2 bedraagt.

14.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 15 meter;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 12 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding 'waterhuishoudkundige en/of

waterstaatkundige functie' de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen behorende bij een horecagelegenheid in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie

1. de doorvaarbare verbinding als bedoeld in artikel 14.1 onder j is uitsluitend toegestaan voor zover:
   a. de doorvaarbaarheid wordt beperkt tot varend onderhoudsmateriaal;
   b. er wordt voorzien in een beweegbare waterkerende afsluiting;
   c. het functioneren van de ecologische verbinding niet onmogelijk wordt gemaakt of onevenredig wordt geschaad.

14.4.2 Strijdig gebruik

a. Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de functieaanduiding 'waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' wordt in elk geval begrepen het gebruik door zwemmers en recreatievaart.

14.4.3 Overige functies

1. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' zijn maatschappelijke voorzieningen en horeca van categorie I, III en IV toegestaan met een totaal van maximaal 1.500 m^2, bvo met inachtneming van de regels in artikel 31.4, 31.5 en 31.6.
2. Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 onder b en c voor het in geringe mate aanpassen van bestaande paden en de aanleg van ondergeschikte nieuwe paden. Aanleg van nieuwe paden anders dan ten behoeve van het beheer, onderhoud of calamiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 2' is niet toegestaan.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven;

met daarbij behorende:

b. erftoegangswegen en voetpaden;
c. ongebouwde parkeervoorzieningen op eigen terrein.

15.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Artikel 16 Verkeer - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen met maximaal 2x2 rijstroken, uitgezonderd opstelstroken;
b. alsmede en uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'railverkeer' een tramspoor met maximaal 2X1 sporen;
c. gebiedsontsluitingswegen;
d. erftoegangswegen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een tunnel voor (spoor)verkeer toegestaan;
g. waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'brug', de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van bouwwerken wordt nagestreefd.

met daarbij behorende:

h. Tramvoorzieningen
i. fiets- en voetpaden;
j. opstelstroken;
k. ongebouwde parkeervoorzieningen;
l. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers;
n. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
o. nutsvoorzieningen;
p. overbouwingen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'tunnel'.

16.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mogen naast bestaande gebouwen in bestaande omvang, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels.

a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 15 meter;
d. de bouwhoogte van voorzieningen voor de tram bedraagt maximaal 10 meter;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

16.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.3.1 Vergunningplicht

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken is, ter plaatse van de aanduiding 'brug' een omgevingsvergunning vereist.

16.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 16.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

16.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 17 Verkeer - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. erftoegangswegen;
b. verblijfsgebieden;
c. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1': horeca I, III en IV, detailhandel, dienstverlening;
d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
e. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' tevens voor een ondergrondse parkeervoorziening;
f. pleinen;
g. fiets- en voetpaden;
h. in- en uitritten;

met daarbij behorende:

i. groenvoorzieningen;
j. speelvoorzieningen;
k. laad-en losvoorzieningen;
l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers en bruggen;
m. nutsvoorzieningen;
n. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
o. een en ander met inachtname van het bepaalde in artikel 31.4, 31.5 en 31.6.

17.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

17.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan op de verbeelding aangegeven;
b. de footprint van een gebouw niet meer dan 600m2 bvo bedraagt;
c. de gronden mogen - in samenhang met de gelijknamige bouwaanduiding in de bestemming Water -2 - tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak(bvo) van 1.200 m2 worden bebouwd.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
    1. maximaal 12 meter voor speelvoorzieningen;
    2. maximaal 15 meter voor palen en masten;
    3. maximaal 6 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen behorende bij een horecagelegenheid in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Lichtmasten of vergelijkbare voorzieningen bedoeld voor verlichting of aanlichting zijn slechts toegestaan voor zover negatieve lichtuitstraling op de gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie (dubbelbestemming)' wordt voorkomen.

17.4.2 Overig

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

Artikel 18 Water - 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. water;
b. waterwegen, waterafvoer, waterberging, waterhuishouding en waterstaatsdoeleinden;
c. natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen;
d. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water-1' tevens voor een Bunkerschip met bijbehorende wachtplaats;
e. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water-2' tevens voor een Bijboot' ten dienste van een 'Bunkerschip';
f. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water-3' tevens voor een ligplaats voor één 'Woonschip' al dan niet met aan Huis verbonden beroep of bedrijf;
g. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water-4' tevens voor een ligplaats voor één 'woonschip' al dan niet met aan huis verbonden beroep of bedrijf;
h. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'steiger' tevens een aanlegsteiger ten behoeve van een Bunkerschip, respectievelijk een Woonschip;
i. radarposten en voorzieningen ten behoeve van waterverkeers(be)geleiding;
j. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een tunnel voor (spoor)verkeer toegestaan;

en daarbij behorende

k. voorzieningen ten behoeve van de waterwegen, waterafvoer, waterberging waterhuishouding en waterstaatdoeleinden;
l. kunstwerken geen bruggen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 10 meter bedraagt, met uitzondering van steigers als genoemd in lid 1 onder g; hiervan bedraagt de maximale bouwhoogte, de bestaande hoogte.

18.2.3 Omvang woonschip

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water-3' en 'specifieke vorm van water -4' gelden voor het woonschip de volgende regels:

a. de maximale lengte mag 30 m¹ bedragen;
b. de maximale breedte mag 6 m¹ bedragen;
c. de maximale hoogte mag 3,5 m¹ bedragen, waarbij over maximaal 40% van de lengte van de woonboot een hoogte van maximaal 5m¹ is toegestaan.

18.3 Specifieke gebruiksregels

18.3.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. voor het Huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het Bvo (bruto vloeroppervlak) van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum Bvo (bruto vloeroppervlak) van 50 m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
b. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 31.6.

18.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Lichtmasten of vergelijkbare voorzieningen bedoeld voor verlichting of aanlichting zijn slechts toegestaan voor zover lichtuitstraling met negatieve effecten op het functioneren van de gronden met deze bestemming 'Waarde - Ecologie (dubbelbestemming)' wordt voorkomen.

Artikel 19 Water - 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. water;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;

alsmede hieraan ondergeschikt;

c. natuurvriendelijke oevers of oeverbeschoeiingen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groen;
f. recreatief medegebruik;
g. kunstwerken ten behoeve van weg en waterbouw;
h. bruggen en duikers, en
i. uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' tevens voor: horeca I, III en IV, detailhandel, dienstverlening,
j. een en ander met inachtname van het bepaalde in artikel 31.4 en 31.5.

19.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van
    1. maximaal 12 meter voor speelvoorzieningen;
    2. maximaal 15 meter voor palen en masten;
    3. maximaal 6 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' geldt in afwijking van het bepaalde onder a dat:

c. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan op de verbeelding aangegeven;
d. de footprint van een gebouw niet meer dan 600m2 bvo bedraagt;
e. de gronden - in samenhang met de gelijknamige functieaanduiding in de bestemming Verkeer -2 - tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak(bvo) van 1.200 m2 mogen worden bebouwd.

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt in afwijking van het bepaalde onder b dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen maximaal 15 meter bedraagt.

19.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen behorende bij een horecagelegenheid in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een ongebouwd terras behorende bij een horecagelegenheid is uitsluitend toegestaan voor zover het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig wordt beïnvloed.

19.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Lichtmasten of vergelijkbare voorzieningen bedoeld voor verlichting of aanlichting zijn slechts toegestaan voor zover negatieve lichtuitstraling op de gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie (dubbelbestemming)' wordt voorkomen.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen en –bedrijven;
c. bestaande dakterrassen, daktoegangen en dakkamers;

met daarbij behorende:

d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
e. in- en uitritten;
f. tuinen en erven;
g. bijbehorende bouwwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. groen;
j. water;
k. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

20.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels.

20.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid.

20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

20.3 Specifieke gebruiksregels

20.3.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. voor het aan Huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het Bvo (bruto vloeroppervlak) van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum Bvo (bruto vloeroppervlak) van 50 m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
b. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 31.6;

Artikel 21 Leiding

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de ontwikkeling, instandhouding en bescherming van een warmtetransportleiding.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

Op en onder de in 21.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in 21.1.

21.2.2 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.1 en toestaan dat ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. de belangen van de rioolpersleiding niet onevenredig worden geschaad;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag advies inwint bij de leidingbeheerder.

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

21.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming 'Leiding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
b. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
c. het bebossen en beplanten van gronden;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
e. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
g. het wijzigen van de grondwaterstand door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
h. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

21.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 21.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

21.3.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

a. de belangen van de rioolpersleiding niet onevenreding worden geschaad;

b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag advies inwint bij de leidingbeheerder.

Artikel 22 Leiding - Riool (dubbelbestemming)

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de ontwikkeling, instandhouding en bescherming van een rioolpersleiding.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

Op en onder de in 22.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in 22.1.

22.2.2 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.1 en toestaan dat ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. de belangen van de rioolpersleiding niet onevenredig worden geschaad;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag advies inwint bij de leidingbeheerder.

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

22.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming 'Leiding - Riool (dubbelbestemming)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
b. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
c. het bebossen en beplanten van gronden;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
e. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
g. het wijzigen van de grondwaterstand door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
h. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

22.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 22.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

22.3.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

a. de belangen van de rioolpersleiding niet onevenreding worden geschaad;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag advies inwint bij de leidingbeheerder.

Artikel 23 Waarde - Ecologie (dubbelbestemming)

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken van de ecologische verbindingszone.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. op en onder de in 23.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde gebouwd worden ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in 23.1.met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter;
b. lichtmasten of vergelijkbare voorzieningen bedoeld voor verlichting of aanlichting zijn slechts toegestaan voor zover lichtuitstraling met negatieve effecten op het functioneren van de gronden met deze bestemming 'Waarde - Ecologie (dubbelbestemming)' wordt voorkomen.

23.2.2 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.1 en toestaan dat ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. daarmee de omzetting naar de natuurfunctie niet onomkeerbaar wordt belemmerd en er geen negatieve effecten zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische verbindingszone;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag advies inwint bij een ecologische deskundige van de gemeente Amsterdam.

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

23.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming 'Waarde - Ecologie (dubbelbestemming)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
b. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
c. het bebossen en beplanten van gronden;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
e. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
g. het wijzigen van de grondwaterstand door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
h. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

23.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in 23.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

23.3.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

a. de omzetting naar de natuurfunctie niet onomkeerbaar wordt belemmerd en de wezenlijke kenmerken en waarden zoals bedoeld in 23.1 niet significant worden aangetast;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag advies inwint bij de ecoloog van de gemeente Amsterdam.

23.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming Waarde - Ecologie (dubbelbestemming)" wijzigen door middel van het aanpassen van de begrenzing van de bestemming en het aanpassen van de regels van deze bestemming mits:

a. de gronden niet langer zijn aangewezen als Ecologische verbindingszone in de provinciale ruimtelijke verordening;
b. advies is ingewonnen bij de provinciaal ecoloog en/of de ecoloog van de gemeente Amsterdam.

Artikel 24 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

Op en onder de in 24.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. voor zover met betrekking tot de in 24.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
b. aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder a, kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
    1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² ;
    2. die het normale onderhoud betreft;
    3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    4. ten gevolge van bouwwerkzaamheden op basis van een reeds verleende om-gevingsvergunning.

24.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd ter bescherming van de in genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden, zoals bedoeld in 24.1 aanwezig zijn.

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

24.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
b. het aanbrengen van drainage;
c. het aanleggen en verbreden van wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
f. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

24.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 24.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die de bodem verstoren, indien:

a. de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m²;
b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

24.4.3 Voorwaarden en advies

Aan de in 24.4.1 genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
d. de in 24.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijnde, mogen de archeologische waarden, zoals bedoeld in 24.1 niet onevenredig schaden;
e. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient een archeologisch rapport te overleggen.

24.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden.

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

a. Op en onder de in lid 25.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
   1. de verandering van het tracé en/of profiel van het dijklichaam van de Zuider IJdijk.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 25.2 sub a is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:
   1. die het normale onderhoud betreffen;
   2. die het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés betreffen;
   3. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, danwel krachtens een verleende vergunning uitgevoerd mogen worden.
c. De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden onevenredig worden geschaad.

Artikel 26 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. waterkeringen;
b. waterstaatkundige voorzieningen;
c. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
d. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen.

26.2 Bouwregels

Op en onder de in 26.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in 26.1.

26.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, maximaal 10 meter bedraagt.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.2 en toestaan dat ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. daardoor de belangen van de waterkering, zoals bedoeld in 26.1 niet onevenredig worden geschaad;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag advies in wint bij de beheerder van de waterkering.

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

26.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
b. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
c. het bebossen en beplanten van gronden;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
e. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
g. het wijzigen van de grondwaterstand door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
h. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

26.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

26.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 kan slechts worden verleend, indien:

a. de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad;
b. advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 27 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 28 Algemene bouwregels

28.1 Maximale maten

a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in de voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

28.2 Ondergeschikte bouwdelen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwregels te overschrijden of af te wijken ten behoeve van:

a. funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter,
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vrijstaande muren, keermuren en trap constructies tot 1 meter hoogte binnen de bestemming Gemengd 1 tot en met 10;
c. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, loggia's, balkons, luifels en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter en deze werken hoger zijn gelegen dan 6,5 meter;
d. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
e. trappenhuizen, liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antenne-installaties, zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie, hekwerken en andere technische installaties, waaronder begrepen installatie voor duurzame energie, mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,5 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevellijn;
f. kleine windgeneratoren ten behoeve van het opwekken van duurzame energie, mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter en deze worden gebouwd op een afstand van tenminste 5 meter van de gevellijn;
g. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde oprichting van bouwwerken, aanleg wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 1 meter.

Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 25 m²;
b. gebouwen van ondergeschikte aard op de binnen de aanduiding 'groen' in de bestemming Gemengd te realiseren openbare ruimte, tot een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximale bruto vroeroppervlakte van 10m2 ten behoeve van voorzieningen voor sport en recreatie, zoals kiosken en opslag van spel- en sportvoorzieningen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
d. geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
e. bouwwerken hoger dan de toegestane maximale bouwhoogte, mits een afstand van minimaal 3 meter ten opzichte van de gevel in acht wordt genomen, ten behoeve van:
    1. lift- en trappenhuizen,mits de overschrijding niet groter is dan 3 meter;
    2. technische installaties waaronder begrepen installatie voor duurzame energie, en daartoe behorende dakopbouwen mits de overschrijding niet groter is dan 3 meter;
    3. schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie mits de overschrijding niet groter is dan 5 meter en deze worden gebouwd op tenminste 5 meter afstand van de gevellijn;
f. luifels en vanaf een hoogte van 4.50 meter tevens ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, voor zover het een overschrijding betreft van de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwvlakgrenzen met ten hoogste 2 meter, mits deze bebouwing past in het straat- en bebouwingsbeeld;
g. de vestiging van gevoelige bestemmingen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone' en buiten de functieaanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' onder voorwaarde dat de GGD adviseert inzake luchtkwaliteit;
h. de vestiging van functies ten behoeve van minder zelfredzame personen binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' indien dat vanwege wijziging in de regelgeving omtrent externe veiligheid mogelijk of noodzakelijk is;
i. het afwijken van het maximum toegelaten m2 bvo aan voorzieningen als bedoeld in artikel 31 lid 4 tot ten hoogste 10% indien dit een bijdrage levert aan de gewenste functiemenging in het plangebied en mits aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

30.1 Veiligheidszone - externe veiligheid

30.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' zijn, naast de voor die gronden van toepassing zijnde basisbestemming en de dubbelbestemmingen – tevens aangewezen om de vestiging van functies ten behoeve van minder zelfredzame personen tegen te gaan.

30.1.2 Bouwregels

Op de in 30.1.1 bestemde gronden mag worden gebouwd overeenkomstig de aanwezige basisbestemming en de dubbelbestemming(-en).

30.1.3 Gebruiksregels

Nieuwe functies ten behoeve van minder zelfredzame personen zijn niet toegestaan op de gronden aangewezen als 'veiligheidszone - externe veiligheid'.

30.2 Milieuzone

30.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'Milieuzone' zijn, naast de voor die gronden van toepassing zijnde basisbestemming en de dubbelbestemmingen – tevens aangewezen om de vestiging van gevoelige bestemmingen tegen te gaan.

30.2.2 Bouwregels

Op de in 30.2.1 bestemde gronden mag worden gebouwd overeenkomstig de aanwezige basisbestemming en de dubbelbestemming(-en).

30.2.3 Gebruiksregels

Nieuwe gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan op de gronden aangewezen als 'Milieuzone'.

30.3 Vrijwaringszone - vaarweg

30.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn, naast de voor die gronden van toepassing zijnde basisbestemming en de dubbelbestemmingen – tevens aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de belangen van de vaarweg.

30.3.2 Bouwregels

Op en onder de in 30.3.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de vaarweg.

30.3.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 30.3.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken die zijn toegestaan op basis van de aan de gronden gegeven bestemming, mits:

1. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en vaardiepte niet belemmerd wordt;
2. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart niet belemmerd wordt;
3. het contact van de scheepvaart met bedienings- begeleidingsobjecten niet belemmerd wordt;
4. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten niet belemmerd wordt;
5. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg niet belemmerd wordt;
6. vooraf advies hierover wordt ingewonnen bij de beheerder.

Artikel 31 Algemene gebruiksregels

31.1 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, één en ander behoudens de op grond van hoofdstuk 2 toegestane locaties;
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. als ligplaats voor een Woonark, Woonboot, Woonschip, Woonvaartuig,of een Vaartuig ten behoeve van Recreatievaart, uitgezonderd voor zover bepaald in artikel 18 Water - 1;

31.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in artikel 31.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

31.3 Maximum aantal woningen

Het totaal aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd - 1 tot en met Gemengd - 10 mag niet meer bedragen 5.640 woningen.

31.4 Maximum m2 bvo voorzieningen

Het totaal aantal m^2 bvo voorzieningen binnen de bestemmingen Gemengd - 1 tot en met Gemengd - 10 mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen.

Voorzieningen	**maximum m^2 bvo**
dienstverlening en bedrijven	25.000
maatschappelijke voorzieningen	55.000
horeca I, III en IV	1.500
detailhandel	6.400

31.5 Maximaal aantal parkeerplaatsen

Bij de uitvoering van het plan worden ten hoogste 240 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en maximaal 1.920 parkeerplaatsen in gebouwde voorzieningen gerealiseerd.

31.6 Toegelaten bedrijven en andere functies

31.6.1 Toegelaten niet woonfuncties

Voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor Bedrijf, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:

a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn een Woning, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging vallen onder categorie A;
b. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van een Woning en Maatschappelijke voorzieningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging vallen onder de categorieën A en B;
c. de in lid 30.4 genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging vallen onder de categorieën A en B.

31.6.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling in artikel 31.6.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

a. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
b. een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
c. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën A of B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.

31.6.3 Ondergeschikt gebruik

Voor ondergeschikte horeca en detailhandel geldt dat;

a. ondergeschikte detailhandel binnen de functies bedrijf, maatschappelijke voorziening, en dienstverlening is mogelijk met dien verstande dat het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte detailhandel per vestiging, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 50 m2 bedraagt;
b. ondergeschikte horeca binnen de functies bedrijf, maatschappelijke voorziening, en dienstverlening, is mogelijk met dien verstande dat het maximum bruto vloeroppervlak aan ondergeschikte horeca per vestiging, maximaal 20% van het netto vloeroppervlak met een maximum van 20 m2 bedraagt.

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

32.1 Wijzigingsregel wettelijke bepaling

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen te wijzigen door daar waar wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, deze verwijzing te wijzigen indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van vaststelling van het plan worden gewijzigd;

32.2 Wijzigingsregel Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen te wijzigen door:

a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven en/of bedrijfsvormen toe te voegen of te schrappen;
b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven en bedrijfssoorten in te delen bij een andere categorie.

32.3 Wijzigingsregel bestemmingslegging

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 2 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad

Artikel 33 Overige regels

33.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 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.

34.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 34.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 34.1 met maximaal 10%.

34.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwen

Bepaling 34.1 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.

34.4 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.

34.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 34.4, 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.

34.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 34.4, 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.

34.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 34.4 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 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Sluisbuurt.