



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Bestemmingsplan

Omval

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost

BESTEMMINGSPLAN

OMVAL

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost

Versienummer: VG02

IMRO-idn: NL.IMRO.0363.M1201BPSTD-VG02

Procedure

Fase	Datum
Concept	
Voorontwerp	21 februari 2012
<i>Inspraak en overleg</i>	21 februari 2012
Ontwerp	20 september 2012
<i>Ter inzage</i>	18 oktober 2012
Vaststelling	9 april 2013
Onherroepelijk	

Omval

Inhoudsopgave

Regels bestemmingsplan Omval	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Bedrijf - Brandweerkazerne	13
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	14
Artikel 5 Centrum	15
Artikel 6 Gemengd - 1	16
Artikel 7 Gemengd - 2	18
Artikel 8 Groen	19
Artikel 9 Horeca - 1	20
Artikel 10 Horeca - 2	21
Artikel 11 Horeca - 3	23
Artikel 12 Kantoor	24
Artikel 13 Sport	25
Artikel 14 Tuin	26
Artikel 15 Verkeer - 1	27
Artikel 16 Verkeer - 2	29
Artikel 17 Water	30
Artikel 18 Wonen	32
Artikel 19 Waarde - Archeologie 1	34
Artikel 20 Waarde - Archeologie 2	36
Artikel 21 Waterstaat - Waterkering	38
Hoofdstuk 3 Algemene regels	39
Artikel 22 Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 23 Algemene bouwregels	40
Artikel 24 Algemene gebruiksregels	42
Artikel 25 Algemene aanduidingsregels	44
Artikel 26 Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 27 Algemene wijzigingsregels	46
Artikel 28 Overige regels	47
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	49
Artikel 29 Overgangsrecht	49
Artikel 30 Slotregel	50
Bijlage regels	51
Bijlage 1 Toelichting staat van bedrijfsactiviteiten	52
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten	54

Regels bestemmingsplan Omval

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Omval van de gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.M1201BPSTD-VG02 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen*).

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanlegsteiger

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, te water dat 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, bedoeld voor het aanleggen van vaartuigen, niet zijnde woonboten;

1.6 afmeervoorziening

een voorziening ten behoeve van het innemen van een ligplaats door een vaartuig, niet zijnde een woonboot;

1.7 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;

1.8 bebouwing

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

1.9 Bed & Breakfast

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

1.10 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;

1.11 bedrijfsvaartuig

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep ;

1.12 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;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak

1.17 bijzondere bouwlaag

kelders, souterrains, dakuitbouwen en kap;

1.18 binnenschip

een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor interlokaal dan wel internationaal bedrijfsmatig vervoer van goederen te water waarop de wet vervoer binnenvaart van toepassing is;

1.19 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;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag

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

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 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;

1.26 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.27 Dagelijks Bestuur

het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam;

1.28 dakopbouw

terugliggende bouwlaag die geplaatst wordt op een gedeelte van het onderliggende platte dak van een woning of woongebouw, ten behoeve van één of meer van de daaronder gelegen woningen, ter vergroting van de woonruimte;

1.29 dakuitbouw

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

1.30 dakterrassen

een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrastering en vloerconstructie ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en);

1.31 detailhandel

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

1.32 dienstverlening

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

- a. consument verzorgende dienstverlening, zoals kapperszaken en schoonheidsinstituten;
- b. zakelijke dienstverlening, zoals fotostudio's, reisbureaus, makelaardijen, uitzendbureaus, banken;
- c. maatschappelijke dienstverlening; het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, kinderopvang, buitenschoolse opvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen;

1.33 extended-stay

het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 6 maanden aan personen die op een ander adres hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben en waarbij er sprake is van de aanwezigheid van een gezamenlijke entree, een lobby/receptie en facilitaire ruimten.

1.34 gebouw

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

1.35 geluidsgevoelige bestemmingen

Wonen en andere geluidsgevoelige functies, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.36 hoofdgebouwen

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

1.37 hoogtescheidingslijn

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

1.38 horeca

- a. horeca I: een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaken, lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon;
- b. horeca IIa: een bedrijf of inrichting gericht op de verhuur van zalen aan gezelschappen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken en/of een gelegenheid alleen toegankelijk voor leden, zoals een zalenverhuurbedrijf of sociëteit;
- c. horeca IIb: een bedrijf of inrichting welke de gelegenheid biedt om te dansen, zoals een dancing of discotheek;
- d. horeca III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
- e. horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;
- f. horeca V: een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension;
- g. horeca C (culturele horeca): horeca bij culturele of sociaalmaatschappelijke instellingen met een meervoudige programmering, waarbij de cultuuruiting niet los kan worden gezien van de horecacomponent danwel bij culturele of sociaal-maatschappelijke instellingen die beschikken over een bijzonder pand of een bijzondere ruimte die kan worden verhuurd voor bijeenkomsten en feesten;

1.39 huis gebonden beroep of bedrijf

- a. aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

- b. aan huis verbonden bedrijf:

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

1.40 internetcafé

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

1.41 kantoor

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

1.42 kap

een bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak;

1.43 kelder

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

1.44 ligplaats

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

1.45 logies

Het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning en met dien verstande dat onder logies geen kamerverhuur valt;

1.46 nutsvoorziening

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

1.47 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;

1.48 onderdoorgang

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

1.49 ondergeschikte horeca

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

1.50 passagiersvaartuig

een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd tot vervoer van personen;

1.51 peil

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

1.52 pleziervaartuig

een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie (sport- en vrijetijdsdoeleinden);

1.53 schijnkap

kap waarvan de goothoogte aan de straatzijde lager is gelegen dan de goothoogte aan de niet-straatzijde;

1.54 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;

1.55 short stay

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een week en maximaal zes maanden;

1.56 smartshop

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

1.57 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;

1.58 speelvoorzieningen

speeltoestellen, maar ook de jeu de boule baan;

1.59 sportvoorziening

een voorziening waarin de hoofdactiviteit bestaat uit het aanbieden van sportieve activiteiten voor mensen;

1.60 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, bedoeld voor het aanleggen van vaartuigen, niet zijnde woonboten, voor een periode van maximaal 12 uur;

1.61 tramvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer, zoals rails, bovenleidingen, dienstgebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het tramverkeer;

1.62 vaartuig

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

1.63 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Omval bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1201BPSTD-VG02.

1.64 vestigingsgrootte

een gebouw waar een (dienstverlenend) bedrijf, een detailhandel, een kantoor of een horecabedrijf gevestigd is;

1.65 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;

1.66 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;

1.67 warmtekrachtkoppeling

gecombineerde, gelijktijdige productie van warmte en elektriciteit. Met de warmte die vrijkomt bij het verbranden van de brandstof wordt via een dynamo elektriciteit opgewekt;

1.68 waterstaatsdoeleinden

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

1.69 woning

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

1.70 woonboot

een vaartuig, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet;

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 horizontale diepte

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 verticale bouwdiepte

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

2.8 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 - Brandweerkazerne

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Brandweerkazerne aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. brandweerkazerne

met de daarbij behorende:

- b. erven;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. opslag;
- f. parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
- g. laad- en losvoorzieningen;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. groen;
- j. water;
- k. 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 worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. bestaande kelders, souterrains en ondergrondse parkeergarages zijn toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,5 m¹;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. een warmtekrachtkoppeling;

met de daarbij behorende:

- c. groen;
- d. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. kantoor, ter plaatse van de aanduiding kantoor;
- d. horeca in de categorieën I, IIa, III en IV, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca I' uitsluitend horeca I is toegestaan ;

met de daarbij behorende:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- g. terrassen
- h. in- en uitritten;
- i. laad- en losvoorzieningen;
- j. fiets- en voetpaden;
- k. groen;
- l. water;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- d. bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m1;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m1.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 24.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. volumineuze detailhandel;
- b. opslag.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. maatschappelijke dienstverlening in de vorm van onderwijsvoorzieningen;
- e. ondergeschikte horeca;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kiosk' is horeca I toegestaan;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. bijbehorende bouwwerken;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten en ventilatieschachten;
- k. (ondergrondse) fietsenstallingen;
- l. laad- en losvoorzieningen;
- m. fiets- en voetpaden;
- n. groen;
- o. water;
- p. 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 moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'luifel' is een luifel met een maximale bouwhoogte van 12 m¹ toegestaan
- b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 5 m¹;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m¹;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Specifieke gebruiksregels

- a. het maximum bruto vloeroppervlak, van de onder 6.1, onder b en c bedoelde functies (detailhandel en dienstverlening), bedraagt per vestiging 450 m²;
- b. voor de ondergeschikte horeca, zoals bedoeld in 6.1, onder e, geldt dat maximaal 10% van het netto-vloeroppervlak gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca van een categorie I, IIa, III en IV;

6.3.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 24.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. volumineuze detailhandel;

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoor;
- b. maatschappelijke dienstverlening in de vorm van onderwijsvoorzieningen;
- c. ondergeschikte horeca

en de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- h. in- en uitritten;
- i. laad- en losvoorzieningen;
- j. fiets- en voetpaden;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m¹;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Specifieke gebruiksregel

Voor de ondergeschikte horeca, zoals bedoeld in 7.1, onder b, geldt dat maximaal 10% van het netto-vloeroppervlak gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca van een categorie I of IV.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water, waterstaatsdoeleinden en oevervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- g. objecten van beeldende kunst;
- h. ondergrondse parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. bestaande kelders, souterrains en (toegangen naar) ondergrondse parkeergarages zijn toegestaan.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- b. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹

Artikel 9 Horeca - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca met categorie I, IIa, III en IV;

met de daarbij behorende:

- b. bestaande steigers ten behoeve van terrassen;
- c. terrassen;
- d. in – en uitritten;
- e. laad- en losvoorzieningen;
- f. water;
- g. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw en geldautomaten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een loopbrug als toegangsvoorziening toegestaan.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 35%;
- d. het maximale brutovloeroppervlakte bedraagt 450 m².

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m¹;
- b. de bouwhoogte van terrasafscheidings bedraagt maximaal 1,5 m¹;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

Artikel 10 Horeca - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca V, inclusief extended-stay, met een maximum van 68 appartementen of -kamers;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten en toegangen;

met de daarbij behorende:

- c. horeca IV met een maximum brutovloeroppervlakte van 212 m²;
- d. sportvoorziening met een maximum brutovloeroppervlakte van 250 m²;
- e. detailhandel als nevenactiviteit en gerelateerd of ondergeschikt aan de hoofdactiviteit voor de functies als bedoeld onder a tot en met c, met een maximum brutovloeroppervlakte van 250 m²;
- f. groenvoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang 1' is bebouwing toegestaan vanaf 7 m boven peil;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang 2' is bebouwing toegestaan vanaf 5 m boven peil;
- e. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. parkeervoorzieningen mogen uitsluitend onder peil worden gerealiseerd;
 - 2. het bepaalde onder 1 geldt niet voor in- en uitritten en toegangen van deze parkeervoorzieningen;
- f. de verticale bouwdiepte onder peil mag niet groter zijn dan 6 m.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen.

10.2.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de functies als bedoeld in 10.1 onder c, d en e, zijn uitsluitend toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag en in de onder peil gelegen bouwlagen;
- b. het gebruik van deze gronden is uitsluitend toegestaan indien tenminste in 21 parkeerplaatsen is voorzien.

10.3 Afwijken specifieke gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.4 onder b ten behoeve van de realisatie van 20 parkeerplaatsen indien blijkt dat vanwege bouwtechnische eisen het realiseren van 21 parkeerplaatsen niet mogelijk is.

Artikel 11 Horeca - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Horeca - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca met categorie V, met een maximum van 1 kamer.

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. groen;
- e. water.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeren'

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. bijbehorende bouwwerken;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- g. in – en uitritten;
- h. laad- en losvoorzieningen;
- i. fiets- en voetpaden;
- j. groen;
- k. water;
- l. 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 moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

12.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- d. de bouwhoogte van reclame masten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m¹;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;

en de daarbij behorende:

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. steigers;
- d. water;
- e. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op en onder de in 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

13.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

Artikel 14 Tuin

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. voetpaden;
- d. in- en uitgangen voor ondergrondse parkeervoorzieningen;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- f. water;
- g. bijbehorende bouwwerken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op en onder de in 14.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.

14.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de achtergevel van het direct aangrenzende hoofdgebouw binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de afmetingen van bestaande bijbehorende bouwwerken groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande bijbehorende bouwwerken de maximale afmetingen zijn.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

Artikel 15 Verkeer - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. oplaadpalen voor elektrisch vervoer;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - trambaan' is een trambaan met bijbehorende voorzieningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'sport' is een roeicentrum toegestaan met bijbehorende ondergeschikte horeca;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;
- h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'luifel' is een luifel toegestaan;
- i. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'windscherm' is een windscherm toegestaan;
- j. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'fietsenstalling' is een fietsenstalling toegestaan;

en de daarbij behorende:

- k. nutsvoorzieningen;
- l. brugwachtershuisjes;
- m. groen;
- n. water;
- o. terrassen;
- p. laad- en losvoorzieningen;
- q. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- r. in- en uitritten;
- s. speelvoorzieningen;
- t. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op en onder de in 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- b. de bouwhoogte van tramvoorzieningen bedraagt maximaal 8 m¹;
- c. de bouwhoogte van luifels bedraagt minimaal 3 m¹ en maximaal 8 m¹;
- d. de bouwhoogte van windschermen en overige schermen bedraagt maximaal 5 m¹;
- e. de bouwhoogte van fietsenstallingen bedraagt maximaal 4 m¹;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

15.3 Specifieke gebruiksregel

15.3.1 Ondergeschikte horeca

Voor de ondergeschikte horeca, zoals bedoeld in 15.1, onder e, geldt dat maximaal 10% van de inpandige oppervlakte van het roeicentrum gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca in de categorie I en III.

Artikel 16 Verkeer - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. pleinen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een loopbrug als toegangsvoorziening toegestaan;

en de daarbij behorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. groen;
- f. water;
- g. terrassen;
- h. laad- en losvoorzieningen;
- i. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- j. in- en uitgangen van ondergrondse parkeergarages;
- k. speelvoorzieningen;
- l. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op en onder de in 16.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een loopbrug als toegangsvoorziening toegestaan;
- e. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - steiger' is een steiger toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'sport' een ligplaats van een boot ten behoeve van de uitoefening van een roeivereniging;
- i. ligplaatsen van woonboten en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- j. afmeervoorzieningen en toegangsvoorzieningen voor woonboten.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op en onder de in 17.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Verbod

Als verboden gebruik als bedoeld in 24.1.1 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in 17.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en objecten, met uitzondering van de op grond van 17.1 onder i toegestane ligplaatsen voor woonboten.

17.3.2 Woonboten

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' geldt een maximum aantal ligplaatsen voor woonboten zoals met de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen voor woonboten' is aangeduid.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

17.4.1 steigers

Het Dagelijks Bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.3.1 voor de aanleg van steigers ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger', onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond kan worden dat de belangen van de eigenaren en gebruikers van de omliggende gronden niet worden geschaad;
- b. vooraf een schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder;
- c. uit onderzoek blijkt dat de realisatie geen significant nadelige gevolgen heeft voor de ecologie.

17.4.2 terras woonboten

Het Dagelijks Bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1 voor de realisatie van een terras bij een woonboot, onder de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 1 terras;

- b. maximaal 2 m breed;
- c. maximaal 5 m lang;
- d. uitsluitend gesitueerd tussen wal en woonboot;
- e. het terras steekt niet voorbij de woonboot.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

17.5.1 schrappen aanduiding sport

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming van de in 17.1 onder h genoemde gronden te wijzigen door het verkleinen dan wel schrappen van de aanduiding 'sport', met dien verstande dat toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid alleen is toegestaan indien de betreffende boot is verwijderd.

17.5.2 schrappen aanduiding woonschepenligplaats

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming van de in 17.1 onder i genoemde gronden te wijzigen door het verkleinen dan wel schrappen van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats', met dien verstande dat toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid alleen is toegestaan indien:

- a. de betreffende woonboot dan wel woonboten naar een andere ligplaats is/zijn verplaatst;
- b. dan wel dat er overeenstemming met de betreffende eigenaar is bereikt over het verplaatsen / verwijderen van de woonboot.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' is detailhandel, bedrijven, detailhandel, dienstverlening en horeca I, IIa, III en IV toegestaan in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

met de daarbij behorende:

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

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op en onder de in 18.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

18.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

18.2.4 Onderdoorgang

In aanvulling op het bepaalde in 18.2.2 geldt de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang' mag tot aan de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies, mits minimaal 80% van de breedte van de betreffende aanduiding vrij blijft van ondersteuningsconstructies;

18.3 Specifieke gebruiksregels

18.3.1 Specifieke gebruiksregels

Voor het in 18.1 bedoelde gebruik gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. het maximum bruto vloeroppervlak, van de onder 18.1, onder d genoemde functie detailhandel, bedraagt per vestiging 300 m²;
- b. voor de aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven geldt dat maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m² ten

- behoefte van deze functies gebruikt mag worden;
- c. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in artikel 24.2.

18.3.2 Verbod

Als verboden gebruik als bedoeld in 24.1 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in 18.1 genoemde gronden voor short stay.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

19.2 Regels samenvallende bestemmingen

De bestemming "Waarde - Archeologie 1" is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, behalve ten opzichte van de bestemming "Waterstaat - Waterkering".

19.3 Bouwregels

Op en onder de in 19.1 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 19.1 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 burgemeester en wethouders/ dagelijks bestuur 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 100 m² of een kleinere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

19.4 Nadere eisen

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd ter bescherming van de in 19.1 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 19.1 aanwezig zijn.

19.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

19.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 100 m² op een grotere diepte dan 0,5 m onder maaiveld, 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 heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

19.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 19.5.1 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 100 m² en een kleinere diepte dan 0,5 m onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem;
- 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.

19.5.3 Voorwaarden en advies

Aan de in 19.5.1 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 burgemeester en wethouders / dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. de in 19.5.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijnde, mogen de archeologische waarden, zoals bedoeld in 19.1 niet onevenredig schade;
- e. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient een archeologisch rapport te overleggen.

19.6 Wijzigingsregels

Het Dagelijks Bestuur 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 dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

20.2 Regels samenvallende bestemmingen

De bestemming "Waarde - Archeologie 2" is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, behalve ten opzichte van de bestemming "Waterstaat - Waterkering".

20.3 Bouwregels

Op en onder de in 20.1 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 20.1 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 burgemeester en wethouders/ dagelijks bestuur 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 in de waterbodem;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

20.4 Nadere eisen

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd ter bescherming van de in 20.1 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 20.1 aanwezig zijn.

20.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

20.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² in 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 heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

20.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 20.5.1 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 in de waterbodem;
- 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.

20.5.3 Voorwaarden en advies

Aan de in 20.5.1 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 burgemeester en wethouders / dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. de in 20.5.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijnde, mogen de archeologische waarden, zoals bedoeld in 20.1 niet onevenredig schade;
- e. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient een archeologisch rapport te overleggen.

20.6 Wijzigingsregels

Het Dagelijks Bestuur 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 dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

21.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Anti-dubbelregel

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 23 Algemene bouwregels

23.1 Toegestane overschrijdingen

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

- ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen.

23.2 Maximale maten

- 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.
- In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

23.3 Ondergronds bouwen

23.3.1 Ondergronds bouwen

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

- nieuwe ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan;
- bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn;
- in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn afvalinzamelpunten, met een maximale verticale bouwdiepte van 3,5 m¹, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken wel toegestaan.

23.3.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het Dagelijks Bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 23.3.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse verticale bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil, onder de voorwaarde dat:

- gebouwd wordt binnen het bouwvlak;
- de technische haalbaarheid is aangetoond;
- het gebruik ten dienste is van de functie van het erboven gesitueerde hoofdgebouw;
- aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

23.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

23.4.1 Verbod slopen

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

23.4.2 *Weigeringsgrond omgevingsvergunning*

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

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

24.1 Verbodsregels

24.1.1 Verboden gebruik

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

- ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, coffeeshops, internetcafés en geldwisselkantoren, één en ander behoudens de op grond van hoofdstuk 2 toegestane locaties;
- opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- 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;
- 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;
- opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

24.1.2 Afwijking

Het Dagelijks Bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 24.1.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

24.2 Toegelaten bedrijven

24.2.1 Toegestane bedrijven

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

- in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie A;
- in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en maatschappelijke dienstverlening, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B;

24.2.2 Afwijking

Het Dagelijks Bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 24.2.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.

24.2.3 Wijzigingsregel

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

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

- c. één of meerdere aanduidingen van bedrijven, zoals bedoeld in 24.2.1, geschrapt kunnen worden, zodat ter plaatse alleen nog een bedrijf is toegestaan dat valt onder categorie A of B, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen Kantoor, Horeca - 3, Verkeer -1 en/of Gemengd - 3 ten behoeve van de volgende functies:

- kantoren;
- horeca V inclusief extended stay;
- horeca I, III en IV;
- dienstverlening, met uitzondering van geluidgevoelige functies conform de Wet geluidhinder;
- detailhandel;
- terrassen;
- wegen;
- fiets- en voetpaden;
- bijbehorende voorzieningen als ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel, groen, tuin, water, in- en uitritten, ondergronds parkeren;

met dien verstande dat:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 21 m;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100%;
- c. de maximale verticale bouwdiepte bedraagt 6,5 m;
- d. het maximum bruto vloeroppervlak van alle functies bedraagt 10.000 m², waarbij het maximum bruto vloeroppervlak van de functie kantoor 9.000 m² bedraagt;
- e. het maximum aantal kamers van de functie horeca V inclusief extended stay 210 bedraagt;
- f. het maximum bruto vloeroppervlak van de functies horeca I, III, IV, detailhandel en dienstverlening per vestiging maximaal 500 m² bedraagt;
- g. de functies horeca I, III, IV, detailhandel en dienstverlening uitsluitend in de 1e bouwlaag worden gerealiseerd;
- h. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 m;
- i. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd waarbij voor autoverkeer een parkeernorm wordt gehanteerd zoals hieronder is opgenomen:

Functie:	Bandbreedte aantal parkeerplaatsen (min-max):
Kantoren	0,2 - 1 pp per 250 m ² bvo
Horeca I, III, terrassen	0,5 - 6 pp per 100 m ² bvo
Horeca IV	0,5 - 10 pp per 100 m ² bvo
Horeca V, extended stay	0,2 - 0,8 per kamer
Dienstverlening	0,2 - 1 pp per 250 m ² bvo
Detailhandel	0,2 - 1 pp per 250 m ² bvo

Mits aangetoond kan worden dat het (bouw)plan waartoe deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast:

1. van het aspect flora en fauna geen belemmeringen ondervindt;
2. van het aspect bodem geen belemmeringen ondervindt;
3. van het aspect milieuzonering geen belemmeringen ondervindt;
4. van het aspect verkeer geen belemmeringen ondervindt;
5. niet in strijd is met de ter plaatse aanwezige waterbelangen;
6. een stedenbouwkundige ontwerp en inpasbaarheid heeft dat aansluit bij de inrichting en bebouwing van de omliggende gronden;
7. economisch uitvoerbaar is.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan teneinde:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, luifels, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste:
 1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals windmolens en zonnepanelen;
 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- e. de bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 27 Algemene wijzigingsregels

27.1 Wijzigingsregel parkeergarages

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door ondergrondse parkeergarages toe te staan onder hoofdbebouwing en onbebouwde gronden, onder voorwaarden dat:

- a. de technische haalbaarheid is aangetoond;
- b. advies wordt gevraagd aan de waterbeheerder;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- d. er geen verkeersonveilige situaties ontstaan / advies wordt gevraagd aan vakgroep verkeer;
- e. de maximale bouwdiepte maximaal 5 m¹ bedraagt.

Artikel 28 Overige regels

28.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 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.

29.2 Afwijking

Het Dagelijks Bestuur kan eenmalig in afwijking van 29.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 29.1 met maximaal 10%.

29.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 29.1 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.

29.4 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.

29.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 29.4, 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.

29.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 29.4, 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.

29.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 29.4 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 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Omval.

Bijlage regels

Bijlage 1 Toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid.

Een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten is wenselijk omdat de activiteiten in dergelijke functiemengingsgebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerreinen.

Categorie-indeling functiemenging

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging is gekozen voor een categorie-indeling A, B en C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

Categorie A.

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn

Categorie B.

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is afgeleid van de richtafstandenlijst uit bijlage 1 van de VNG-publicatie. Naast de randvoorwaarden 1 tot en met 4 zijn bij de selectie van activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1.
- Voor categorie B gaat het om activiteiten:
 1. in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 2. in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 3. in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 4. met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen).

Een aantal activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG-publicatie is niet in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften opgenomen. Alleen de activiteiten goed inpasbaar zijn in het gebied zijn opgenomen. Daarnaast zijn ook de bedrijven die onder een andere categorie vallen, zoals horeca of dienstverlening niet opgenomen. Deze functies zijn indien gewenst apart bestemd. Daarnaast zijn activiteiten die een sterke verkeersaantrekkende werking hebben, niet overgenomen, zoals verhuurbedrijven voor transportmiddelen, machines en werktuigen en roerende goederen (SBI-code 712-714), post- en

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		nummer		
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	25	-		
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	B
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	B
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	B
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
45	41, 42, 43	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²	B
60	49	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven < 3 auto's	B

61, 62	50, 51	-		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	52	-		
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expeditie, cargadoors (kantoren)	A
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	74	-		
74	63, 69t/m71, 73, 74, 7	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
		-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A

Verbeelding

Legenda



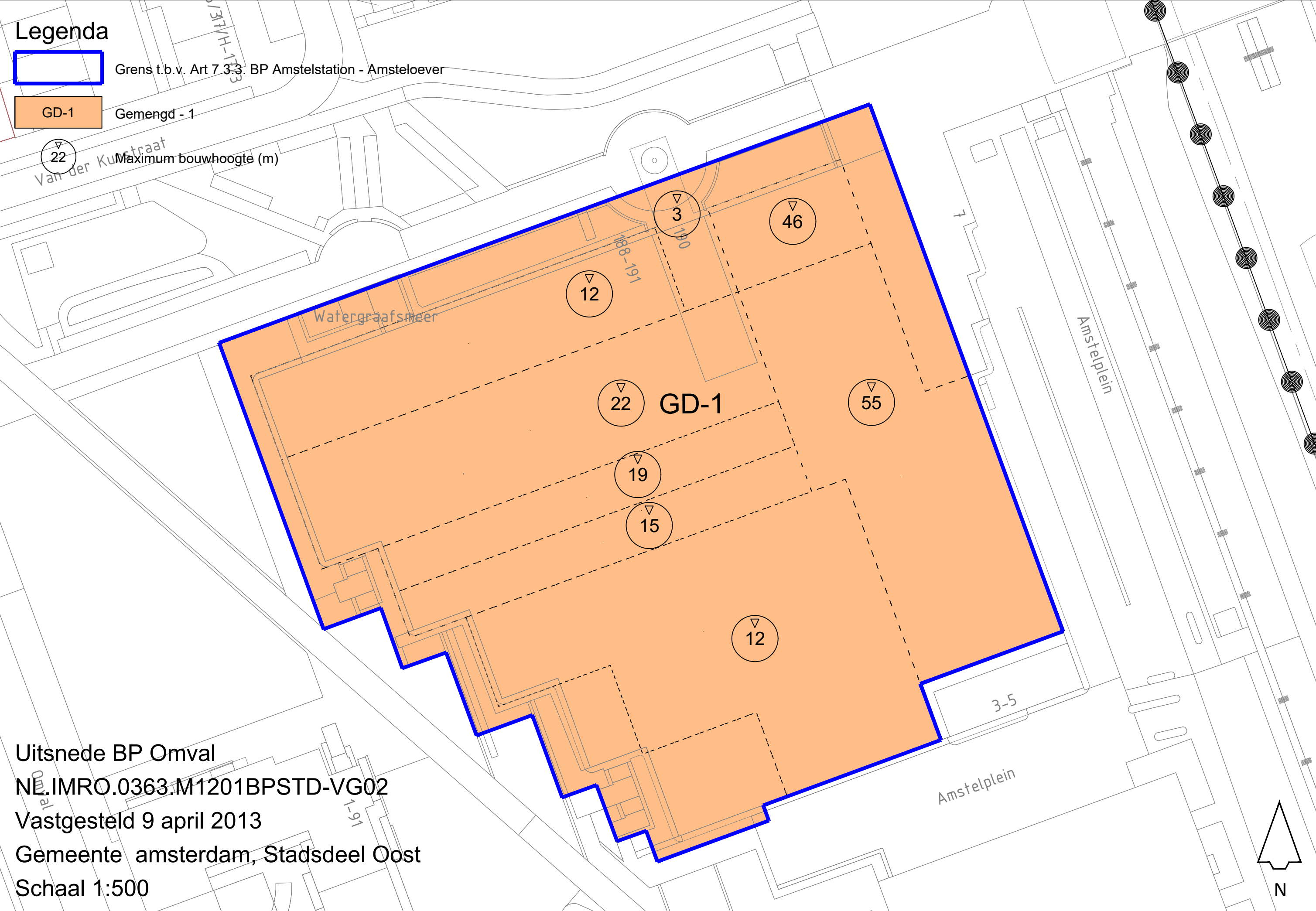
Grens t.b.v. Art 7.3.3. BP Amstelstation - Amsteloever



Gemengd - 1



Maximum bouwhoogte (m)



Uitsnede BP Omval
NL.IMRO.0363.M1201BPSTD-VG02
Vastgesteld 9 april 2013
Gemeente amsterdam, Stadsdeel Oost
Schaal 1:500