

Bestemmingsplan Klaprozenbuurt

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.N1803BPSTD-VG01

Datum print 17 December 2019

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	19
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	21
Artikel 3 Bedrijf	21
Artikel 4 Gemengd	24
Artikel 5 Groen	27
Artikel 6 Horeca	28
Artikel 7 Maatschappelijk	29
Artikel 8 Tuin	30
Artikel 9 Verkeer	31
Artikel 10 Water	32
Artikel 11 Leiding - Gas	34
Artikel 12 Leiding - Hoogspanning	36
Artikel 13 Waarde - Archeologie 1	38
Artikel 14 Waarde - Archeologie 2	40
Artikel 15 Waarde - Cultuurhistorie 1	42
Artikel 16 Waarde - Cultuurhistorie 2	44
Artikel 17 Waterstaat - Waterkering	46
Hoofdstuk3 Algemene regels	47
Artikel 18 Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 19 Algemene bouwregels	48
Artikel 20 Algemene gebruiksregels	49
Artikel 21 Algemene aanduidingsregels	50
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 23 Algemene wijzigingsregels	56
Artikel 24 Overige regels	57
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	58
Artikel 25 Overangsrecht	58
Artikel 26 Slotregel	59

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Klaprozenbuurt' met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1803BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebo1.47 uwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 achtergevel

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.8 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de vestiging van een antenne.

1.10 archeologisch onderzoek

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), zoals bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.11 archeologisch rapport

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van burgemeester en wethouders/ het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie als bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.12 archeologische verwachting

Waarden waarvan de aanwezigheid in de bodem aannemelijk is of vermoed wordt

1.13 archeologische waarde

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

1.14 baliefunctie

Een (onderdeel van een) kantooractiviteit, of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

1.15 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.16 bebouwingspercentage

Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden.

1.17 Bed and breakfast

Het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf verstrekt in een woning, waarbij maximaal 40% van de oppervlakte van de woning voor bedrijfsmatig nachtverblijf wordt gebruikt en de woning geschikt blijft voor het huisvesten van minimaal één huishouden.

1.18 bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, productiegebonden verkoop, opslag en/of transport.

1.19 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimten, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieve ruimten en dergelijke.

1.20 bedrijfswoning

Een woning die gezien ligging en functie bedoeld is voor de huisvesting van personen wier aanwezigheid gelet op de bestemming van een gebouw of terrein noodzakelijk of wenselijk is.

1.21 beschermd stads-of dorpsgezicht

Een aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

1.22 bestaande bebouwing of gebruik

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.23 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.26 bijbehorend bouwwerk

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

1.27 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.28 binnenschip

Schip, gebruikt en bestemd voor interlokaal dan wel internationaal bedrijfsmatig vervoer van goederen te water waarop de Wet vervoer binnenvaart van toepassing is.

1.29 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.30 bouwen

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

1.31 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.32 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.33 bouwperceel

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

1.34 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.35 bouwvlak

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

1.36 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.37 brutovloeroppervlakte (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

1.38 commerciële sport

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten op het gebied van sport waaronder een sportschool, personal training en medische sportbegeleiding.

1.39 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.40 creatieve functie

Een functie die in Bijlage 1 behorende bij deze regels is aangegeven.

1.41 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.42 cultuurhistorischewaarde

De fysieke overblijfselen van de historie, zowel bovengronds(gebouwde monumenten) als ondergronds (archeologie) als het cultuurlandschap met zijn historische landschapselementen als verbinding daartussen.

1.43 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 deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en met uitzondering van supermarkten.

1.44 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel in zaken van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van deze zaken een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, tuincentra, autobedrijven, wooninrichtingszaken, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven.

1.45 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin,

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

1.46 eerste bouwlaag / plint

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.47 eigen terrein

een aaneengesloten stuk grond, niet zijnde het openbaar gebied, waarover de gebruiker kan beschikken en waarbij het kan gaan om meerdere kadastrale percelen.

1.48 extended stay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf en vaste woon- of verblijfplaats hebben. Bij extended stay gaat het niet om wonen, maar om een bijzondere vorm van een hotelfunctie.

1.49 floorspace-index

De verhouding tussen grondoppervlak en brutovloeroppervlak.

1.50 gebouw

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

1.51 geluidbelasting vanwege een industrieterrein

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen op een industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder

1.52 geluidbelasting vanwege wegverkeer

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.53 geluidsgevoelige functie

Bewoning of een andere geluidsgevoelige functie (of de gebouwen en terreinen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.54 geluidsluwe zijde

De zijde van een gebouw waar de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet mag overschrijden, dan wel waar een serre of loggia wordt gebouwd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.55 geluidwerende vlies

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.56 gevellijn

Een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van de gebouwen aan de betreffende zijde moet worden opgericht.

1.57 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.58 haven

Water, met aansluitende kaden, kadeterreinen en de bijbehorende kunstwerken en steigers, ingericht voor het aanmeren van schepen.

1.59 hogere waarde

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.60 hoofdgebouw

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

1.61 horeca I

Fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.62 horeca II

Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.63 horeca III

Café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.64 horeca IV

Restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.65 horeca V

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdhoeve, bed & breakfast, en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.66 horeca VI

extended stay.

1.67 kamerverhuur

Het bedrijfsmatig aanbieden van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen.

1.68 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

1.69 kelder

Een bijzondere bouwlaag , waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende peil is gelegen.

1.70 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.71 kwetsbare objecten

Objecten als genoemd onder artikel 1 lid 1 onder I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen waaronder woningen, scholen en gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen.

1.72 ligplaats

Een met een schip in het water aan de wal kant ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

1.73 logies

Het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning.

Nb: Onder logies valt niet kamerverhuur, het begrip kamerverhuur valt onder wonen.

1.74 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.75 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, sociaal-culturele, medische, onderwijs-, religieuze, recreatieve voorzieningen en speel- en sportvoorzieningen, kinderdagverblijven en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen.

1.76 minder zelfredzame personen

Personen die niet over het fysieke en/of verstandelijke vermogen beschikken om zichzelf in veiligheid te brengen in geval van een calamiteit. De volgende personen/groepen worden in ieder geval als minder zelfredzaam gedefinieerd:

- kinderen onder 12 jaar;
- zieken;
- bejaarden;
- gehandicapten.

1.77 natuurlijke waarde

De biotische en abiotische waarden van een gebied.

1.78 nieuwe bebouwing

Het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter.

1.79 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.80 ondergrondse parkeervoorziening

Parkeervoorziening gelegen onder peil.

1.81 openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.82 opslag

Het bedrijfsmatig opslaan en verpakken en verhandelen van goederen *voor zover voortvloeiende uit het oplaan en verpakken van goederen*, niet zijnde detailhandel.

1.83 overbouwing / onderdoorgang

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar, binnen de bestemmning een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.84 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.85 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.86 passantenpension

maatschappelijke verblijfsvoorziening ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk dak- of thuislozen gedurende een periode van maximaal zes maanden.

1.87 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter

- plaatsse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd, het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- d. in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld, of het afgewerkte bouwterrein.

1.88 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Klaprozenbuurt'.

1.89 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

Consumentverzorgende of zakelijke dienstverlening, die in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.90 prostitutie

Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.91 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.92 seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijken inrichtingen.

1.93 short stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

1.94 smartshop

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

1.95 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend **peil/maaiveld** is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal <1,20 -1,50> meter boven het **peil/maaiveld** is gelegen.

1.96 Staat van Inrichtingen

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.97 supermarkt

Een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar met name levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht.

1.98 telefooninrichting / belhuis

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.99 terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.100 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.101 verblijfrecreatie

Recreatief buitenverblijven, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, dan wel in bouwwerken, die beschikbaar zijn gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of woning anders dan een zomerhuis.

1.102 voorgevelrrooilijn

Een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt.

1.103 vrijwaringszone

De ruimte ter weerszijden van en boven een primaire of regionale waterkering die benodigd is voor een toekomstige versterking van de waterkering.

1.104 watergang

Een werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren, en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede begrepen.

1.105 waterkering

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.106 waterpeil

Het N.A.P. of het plaatse aan te houden waterpeil.

1.107 waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.108 weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen.

1.109 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.110 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

1.111 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

1.112 woonark

Een drijvend object te water, dat in het algemeen niet is bestemd of ingericht om te varen, voorzien van een betonnen (of metalen) casco, met een vierkante of rechthoekige opbouw, dat wordt gebruikt als of is bestemd voor woonverblijf. Het is ook mogelijk dat het casco bestaat uit een van origine varend schip, waaronder begrepen een ponton of een dekschuit.

1.113 woonboot

een woonark of woonschip.

1.114 woonschip

Een drijvend of varend object te water, dat herkenbaar is als schip (bijvoorbeeld door de romp, de opbouw of de aanwezigheid van originele onderdelen als een stuurhut, roer of mast), dat wordt gebruikt als of is bestemd voor woonverblijf.

1.115 woonwagen

Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.116 zakelijke dienstverlening

Het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

1.117 zone industrielawaai

Zone rond een industrieterren als bedoeld in de artikelen 41 en 53 van de Wet geluidhinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 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, met uitzondering van oppervlakte ten behoeve van loadingdocks en expeditiestraten.

2.7 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.8 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouwszijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

2.9 de hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

2.10 de bouwhoogte van een antenne-installatie

Tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager.

2.11 de hoogte van een woonboot

De afstand tussen de waterlijn en het hoogste punt van de woonboot, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.

2.12 de breedte van een woonboot

De afstand van de buitenste vaste delen van de woonboot van bakboord naar stuurboord gemeten.

2.13 de lengte van een woonboot

de afstand van de voorkant van het voorste vaste deel tot de achterkant van het achterste vaste deel van de woonboot.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, uitsluitend voor zover de bedrijven vallen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van bedrijfsactiviteiten'
- b. creatieve functies, als bedoeld in de bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Lijst van creatieve functies, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.2 en 3.3.4;
- c. consumentverzorgende dienstverlening, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.4;
- d. zakelijke dienstverlening, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.4;
- e. detailhandel in volumineuze goederen met inachtneming van het bepaalde in 3.3.5 onder d.;
- f. horeca I, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- g. een rijkschool, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- h. een gasverdeel- en ontvangsstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2';
- i. een winkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- j. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';

met de daarbijbehorende:

- k. bedrijfswoningen, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.3;
- l. ontsluitingswegen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water;
- o. tuinen en erven;
- p. bergingen en andere nevenruimten;
- q. parkeervoorzieningen;
- r. laad- en losvoorzieningen;
- s. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende (maximale) bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluiten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamezuilen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bliksempieken mag niet meer bedragen dan 25 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter

bedragen, met uitzondering ter plaatse van het elektraverdeelstation aan de Klaprozenweg 58 waar een bouwhoogte is toegestaan van 6 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving als bedoeld in lid 3.1 wordt in elk geval aangemerkt:

- a. onverminderd het bepaalde onder 3.1 onder a. zijn tevens de volgende functies toegestaan:
 - 1. op het adres Draaierweg 1, een brood- en banketfabriek - categorie 3.2;
 - 2. op het adres Metaalbewerkerweg 19, een garagebedrijf - categorie 3.2;
 - 3. op het adres Metaalbewerkerweg 23, een busremise - categorie 3.2;
 - 4. op het adres Polijsterweg 7, een autoschadeherstelbedrijf - categorie 3.2;
 - 5. op het adres Polijsterweg 9, een drukkerij - categorie 3.2;
 - 6. op het adres Polijsterweg 15, een smederij - categorie 3.2;
 - 7. op het adres Slijperweg 6, een voedingsmiddelenfabriek - categorie 4.1.
 - 8. op het adres Klaprozenweg 58, een elektraverdeelstation - categorie 4.2

3.3.2 Creatieve functies

Ten hoogste 70% van het bruto vloeroppervlak van creatieve functies mag worden gebruikt ten behoeve van bij de betreffende functie behorende kantoorruimte.

3.3.3 Bedrijfswoning

Per bedrijfsvestiging is één bedrijfswoning toegestaan met uitzondering ter plaatse van detailhandel in volumineuze goederen.

3.3.4 Oppervlakte creatieve functies en dienstverlening

Voor de in 3.1 onder b., c. en d. genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor creatieve functies, consumentverzorgende dienstverlening en zakelijke dienstverlening geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 600 m²;
- b. het totaal maximum bruto vloeroppervlak per functie bedraagt:
 - 1. creatieve functies: 8.000 m² bvo;
 - 2. consumentverzorgende dienstverlening: 2.000 m² bvo;
 - 3. zakelijke dienstverlening: 1.800 m² bvo.

3.3.5 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en de zich daarop bevindende bebouwing ten behoeve van inrichtingen zoals aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, nr. 143);
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor opslag van enigerlei materiaal dat direct zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor, detailhandel en sport;
- d. nieuwvestiging van perifere detailhandel na het in werking treden van dit bestemmingsplan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3.1 teneinde het gebruik van gronden en gebouwen toe te staan ten behoeve van een functie die:

- a. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder toegestane categorieën;
- b. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één categorie hoger in de Staat van Inrichtingen dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

3.4.2 Uitwisseling functies

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3.1 lid 1 sub a onder 3 en 8 teneinde de functies busremise en elektraverdeelstation geheel of gedeeltelijk onderling uit te wisselen mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (zorg)woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met inachtneming van het bepaalde in 4.4.1 en 4.4.4;
- b. maatschappelijke voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in 4.4.2 en 4.4.4;
- c. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een passantenpension, uitsluitend vanaf de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in 4.4.2 en 4.4.4
- d. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een school voor basisonderwijs, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs', met inachtneming van het bepaalde in 4.4.2 en 4.4.4;
- e. creatieve functies, met inachtneming van het bepaalde in 4.4.2;
- f. kantoor / zakelijke dienstverlening, met inachtneming van het bepaalde in 4.4.2;
- g. consumentverzorgende dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, met in achtneming van het bepaalde in 4.4.2;
- h. commerciële sport, uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in 4.4.2;
- i. horeca in de vorm van horeca I, horeca III of horeca IV, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2', uitsluitend in de eerste bouwlaag en met inachtneming van het bepaalde in 4.4.2;
- j. horeca in de vorm van horeca III of horeca IV uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' en uitsluitend in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in 4.4.2;
- k. detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in 4.4.2;
- l. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' en uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in 4.4.2;
- m. parkeervoorzieningen ten behoeve van de onder a t/m l genoemde functies, met inachtneming van het bepaalde in 4.4.5;

met daarbij behorende

- n. (dak)tuinen;
- o. terrassen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. speelvoorzieningen;
- r. verkeersareaal;
- s. geluidwerende voorzieningen;
- t. nutsvoorzieningen;
- u. ondergrondse infrastructuur.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' de hoogte van de plint minimaal 4,5 meter bedraagt;

- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' een oppervlak van ten minste 250 m² wordt ingericht als tuin of als beloopbare groene daktuin;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 3' een oppervlak van ten minste 1.000 m² wordt ingericht als tuin of als beloopbare groene daktuin;
- f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 4' een oppervlak van ten minste 1.100 m² wordt ingericht als tuin of als beloopbare groene daktuin;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de eerste twee bouwlagen ter plaatse van die aanduiding te worden opgericht;
- h. voor woningen geldt dat sprake is van minimaal één geluidsluwe zijde.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid:

- a. 4.2.1 sub a ten behoeve van het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, mits stedenbouwkundig en akoestisch aanvaardbaar en de afwijking niet meer bedraagt dan 3 meter;
- b. 4.2.1 sub c. ten behoeve van een lagere bouwhoogte voor de eerste bouwlaag dan de aangegeven minimale bouwhoogte, met dien verstande dat niet lager dan 3 meter mag worden gebouwd en mits stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- c. 4.2.1 sub i ten behoeve van het realiseren van woningen zonder geluidluwe zijde indien kan worden aangetoond dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is, één en ander conform het gemeentelijk geluidbeleid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Wonen

Voor de in 4.1 onder a. genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen: 600;
- b. het maximum bruto vloeroppervlak wonen bedraagt 57.000 m²;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1', is wonen niet toegestaan in de eerste bouwlaag, met uitzondering van de toegangen van woningen.

4.4.2 Niet-woonfuncties

Voor de in 4.1 onder b t/m k genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. het maximum bruto vloeroppervlak per functie bedraagt:
 - 1. maatschappelijke voorzieningen: 600 m²;
 - 2. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een passantenpension: 1.800 m²;
 - 3. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een school: 4.000 m²;
 - 4. creatieve functies: 1.200 m²;
 - 5. kantoor / zakelijke dienstverlening: 600 m²
 - 6. consumentverzorgende dienstverlening: 600 m²;
 - 7. commerciële sport: 1.200 m²;
 - 8. horeca: 500 m² met een maximum van 310 m² per vestiging;
 - 9. detailhandel: 1.500 m²;
 - 10. detailhandel in volumineuze goederen: 4.000 m²;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' zijn maatschappelijke voorzieningen niet toegestaan in de eerste bouwlaag, met uitzondering van de toegangen van maatschappelijke voorzieningen;
- c. ten hoogste 70% van het brutovloeroppervlak van creatieve functies mag worden gebruikt ten behoeve van bij de betreffende functie behorende kantoorruimte.

4.4.3 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Voor zover op grond van het bepaalde in 4.1 mag worden gebouwd, is dat uitsluitend toegestaan indien:

- a. dit in overeenstemming is met het bepaalde in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en/of;
- b. gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 11.6.

4.4.4 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van het bepaalde in 4.1 geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze uitsluitend toegestaan indien:

- a. de geluidbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of;
- b. de geluidbelasting voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden.

4.4.5 Parkeervoorzieningen

Voor parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. parkeervoorzieningen uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen zijn, behalve de in- en uitritten, niet zichtbaar vanaf openbaar gebied door afzoming met actieve functies;
- c. de situering van de ruimte voor het parkeren van auto's, fietsen en scooters en/of de toegangen en in-/uitritten van en naar deze ruimte mag de verkeersveiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aantasten.

4.4.6 Praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

4.4.7 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend een verhouding van gebouwde vierkante meters die afwijkt van 80% woonfuncties en 20% niet-woonfuncties per bouwblok.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. parken;
- c. groenvoorzieningen;
- d. extensief dagrecreatief gebruik;
- e. openbare ruimte ;
- f. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- g. voet- en fietspaden;
- h. straatmeubilair;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen van 6 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca III of horeca IV;
- b. uitsluitend een zaalaccomodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1';

met daarbij behorende:

- c. voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van devolgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter tenzij een andere hoogte op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in 7.4;

met daarbij behorende:

- b. tuinen, groenvoorzieningen en erven;
- c. voetpaden.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

7.3 Nadere eisen

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

Kwetsbare functies waaronder kinderopvang, onderwijs, medische- en zorgvoorzieningen en vergelijkbare bestemmingen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven ten behoeve van de aangrenzende ligplaatsen voor woonboten inclusief steigers en loopplanken;

met de daarbij behorende

- b. bergingen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. toegangspaden;
- e. water;
- f. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte voor erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. per tuinperceel mag een berging gebouwd worden waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de maximale oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- d. verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
- e. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;

met de daarbij behorende

- f. taluds;
- g. bermen en beplanting en overige groenvoorzieningen;
- h. geluid- en luchtschermen;
- i. waterlopen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. straatmeublerie;
- l. ondergrondse afvalcontainers;
- m. ondergrondse infrastructuur;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen;.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 21.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte van reclamezuilen: 3 meter;
- b. maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- c. rietkragen;
- d. landhoofden en oevervoorzieningen;
- e. ligplaatsen voor woonboten met daarbij behorende afmeerpalen en steigers ten behoeve van de bereikbaarheid van de woonboten, al dan niet met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats'.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 10.1 genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

10.2.1 Woonboten

Voor het bouwen van woonboten gelden de volgende regels:

- a. woonboten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';
- b. het aantal woonboten mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal ten tijde van het ter inzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de maximum maatvoeringsbepalingen ten aanzien van een woonark bedragen:
 - lengte = 20 meter;
 - breedte = 7 meter;
 - hoogte = 6 meter;
- d. de maximum maatvoeringsbepalingen ten aanzien van een woonschip bedragen:
 - lengte = 30 meter;
 - breedte = 5 meter;
 - hoogte = 6 meter;
- e. de onderlinge afstand tussen de voor- en achterzijden van de woonboten mag niet minder bedragen dan 2 meter, tenzij de bestaande afstand kleiner is. In dat geval geldt de kleinere afstand;
- f. de maximale hoogte als bedoeld onder c en d. mag, ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie, zoals zonnepanelen, zonneboilers en vergelijkbare voorzieningen worden overschreden met maximaal 1 meter;
- g. in die gevallen dat woonboten die op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan reeds op een ligplaats in het plangebied liggen of lagen, mag de lengte, breedte, hoogte dan wel onderlinge afstand meer of minder bedragen dan ingevolge het bepaalde in c, d en e is voorgeschreven, met dien verstande dat de bestaande lengte, breedte, hoogte dan wel onderlinge afstand van de betreffende woonboot op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar wordt aangehouden.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van de in 10.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, bedrijfsboten, passagiersboten, stationerende vaartuigen en/of aanleg- of terrasvlonders, met uitzondering van het bepaalde onder 10.2.1.

Artikel 11 Leiding - Gas

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding waarbij voor de bescherming en het beheer van de leiding een belemmerende strook van 4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding in acht moet worden genomen;

- a. De bestemming 'Leiding - Gas ' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 11
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 17
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 15
 4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 13
 5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 14.

11.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald geldt op of in de in lid 11.1 genoemde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingexploitant.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- het wijzigen van gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

11.5.1 Algemeen

Het is verboden op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van ter plaatse van de in lid 11.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het oprichten van enig bouwwerk;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het anderszins indringen van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het vellen of rooien van houtgewas.

11.5.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. betrekking hebben op graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.5.3 Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.5.1 kan worden verleend indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

11.5.4 Voorwaarden

Alvorens omtrent het verlenen van een vergunning zoals bedoeld in artikel 11.5.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse de leiding niet meer aanwezig is dan wel verlegd wordt;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze leiding.

Artikel 12 Leiding - Hoogspanning

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanning aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse 150 kv hoogspanningsverbinding waarbij voor de bescherming en het beheer van de verbinding een belemmerende strook van 3 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding in acht moet worden genomen;

- a. De bestemming 'Leiding - Hoogspanning' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 11
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 12
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 17
 4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 15
 5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 13
 6. in de zesde plaats de bepalingen van artikel 14

12.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

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

12.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 12.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegde gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

12.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit

plan;

- c. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

12.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, gevaar opleveren voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren daarvan.

12.3.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsleiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de hoogspanningsleiding.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.
- b. De bestemming Waarde - Archeologie 1 is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 11
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 12
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 17
 4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 15
 5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 13
 6. in de zesde plaats de bepalingen van artikel 14

13.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 13.1 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 het 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 kleinere oppervlakte dan 100 m² of een kleinere diepte dan 0,50 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.

13.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen ter bescherming van de in lid 13.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen gesteld worden aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 13.1 aanwezig zijn.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 13.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 13.1 niet onevenredig schaden.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de 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 de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een oppervlakte kleiner dan 100 m² of een diepte van minder dan 0,50 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.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 2 is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 11
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 12
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 17
 4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 15
 5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 13
 6. in de zesde plaats de bepalingen van artikel 14

14.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 14.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. Aan de vergunning 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een waterbodem met een kleinere oppervlakte 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.

14.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen ter bescherming van de in lid 14.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen gesteld worden aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 14.1 aanwezig zijn.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 14.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 2 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
2. het aanbrengen van drainage;
3. het aanleggen en verbreden van wateren;
4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen;
- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 14.1 niet onevenredig schaden;
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de 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 de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een waterbodem met een oppervlakte kleiner 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.

Artikel 15 Waarde - Cultuurhistorie 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Cultuurhistorie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.
- b. De bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 11
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 12
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 17
 4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 15
 5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 13
 6. in de zesde plaats de bepalingen van artikel 14

15.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen. De volgende te beschermen waarden dienen in acht genomen te worden:

- a. de typerende lintbebouwingstructuur met enkele verbindingen naar het benedendijkse land;
- b. het groene en waterrijke karakter dat gedragen wordt door het zicht op de water- en groenpartijen;
- c. hoogteverschillen met het omringende land, met de typerende doorkijkjes tussen de dijkpanden;
- d. het tracé en het profiel van de dijk.

15.3 Nadere eisen

Ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden kunnen nadere eisen gesteld worden aan:

- a. de situering, de afmetingen, de vormgeving, de kaprichting, de kaphelling en de kapvorm van hoofd- en bijgebouwen;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen;
- c. de gevelindeling van hoofdgebouwen.

15.4 Nadere eisen

Ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden kunnen nadere eisen gesteld worden aan:

- a. de situering en afmetingen van hoofd- en bijgebouwen en drijvende bouwwerken;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen.

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

15.5.1 Algemeen

Het is verboden op of in de in lid 15.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de in lid 15.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het oprichten van enig bouwwerk;
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden;

- het uitvoeren van baggerwerkzaamheden;
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- werkzaamheden die de walkant kunnen beschadigen;
- overige werkzaamheden die de bestaande waterstructuur negatief beïnvloeden;
- het veranderen van het tracé en het profiel van de Waterlandse Zeedijk.

15.5.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

15.5.3 Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.5.1 kan worden verleend indien en voor zover dit niet strijdig is met de cultuurhistorische waarden.

15.5.4 Voorwaarden

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de afdeling Monumenten en Archeologie van de gemeente omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de cultuurhistorische waarden niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele aantasting van de waarden.

Artikel 16 Waarde - Cultuurhistorie 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Cultuurhistorie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.
- b. De bestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

16.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden geldt dat bij het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen dient de bestaande waterstructuur van Zijkanaal I te worden behouden.

16.3 Nadere eisen

Ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden kunnen nadere eisen gesteld worden aan:

- a. de situering en afmetingen van hoofd- en bijgebouwen en drijvende bouwwerken;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen.

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

16.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in de in lid 16.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de in lid 16.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het oprichten van enig bouwwerk;
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- het uitvoeren van baggerwerkzaamheden;
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- werkzaamheden die de walkant kunnen beschadigen;
- overige werkzaamheden die de bestaande waterstructuur negatief beïnvloeden.

16.4.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

16.4.3 Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.1 kan worden verleend indien en voor zover dit niet strijdig is met de cultuurhistorische waarden.

16.4.4 Voorwaarden

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de afdeling Monumenten en Archeologie van de gemeente omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de cultuurhistorische waarden niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele aantasting van de waarden.

Artikel 17 Waterstaat - Waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- a. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.
- b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 11;
 - 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 12;
 - 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 17;
 - 4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 15;
 - 5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 13;
 - 6. in de zesde plaats de bepalingen van artikel 14.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 19 Algemene bouwregels

19.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, koekoeken, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,3 meter bedraagt.

19.2 Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken zijn binnen het bouwvlak toegestaan tot een bouwdiepte van 3,5 meter.

19.2.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, waaronder begrepen parkeervoorzieningen en fietsenstallingen, tot een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10,00 m.

19.2.2 Voorwaarde voor afwijken

Afwijken als bedoeld in 19.2.1 is alleen mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatvindt van:

- a. de waterhuishouding;
- b. de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit;
- c. de verkeersveiligheid.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Algemeen

- a. Voor zover voor dit bestemmingsplan een vrijstelling, ontheffing of vergunning zoals bedoeld in de Flora- en faunawet noodzakelijk is, vindt verwezenlijking van enig planonderdeel niet eerder plaats dan nadat deze in werking is getreden;
- b. Als verboden gebruik - in de zin van gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven - wordt in ieder geval begrepen:
 - 1. telefooninrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop;
 - 2. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

20.2 Parkeren, laden en lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte wordt aangebracht voor het op eigen terrein parkeren van auto's overeenkomstig het vigerende parkeerbeleid;
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte wordt aangebracht op eigen terrein voor het parkeren van fietsen en scooters overeenkomstig het vigerende fiets- en scooterparkeerbeleid;
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.
- d. Ruimte voor het parkeren van auto's, scooters en fietsen en voor het laden of lossen van goederen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens dit lid is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

20.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 20.2 onder a. en b. overeenkomstig de voorwaarden zoals gesteld in het vigerende parkeerbeleid;
- b. het bepaalde in lid 20.2 onder c. voor zover op een andere wijze in laad- of losruimte wordt voorzien;
- c. het bepaalde in lid 20.2 onder d. voor zover geen onaanvaardbare aantasting van de verkeer- en parkeersituatie optreedt.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' aangewezen gronden zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare functies als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) niet toegestaan.

21.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1 t/m 4

Ten aanzien van de functies in het gehele plangebied gezamenlijk gelden de volgende maximale oppervlakten bruto vloeroppervlak per functie:

- a. wonen: 150.000 m²;
- b. bedrijven: 11.900 m²;
- c. creatieve functies: 5.800 m²
- d. maatschappelijke voorzieningen: 6.050 m²
- e. horeca III en horeca IV: 1.500 m²
- f. detailhandel: 700 m²
- g. detailhandel supermarkt: 3.300 m²
- h. detailhandel in volumineuze goederen: 2.600 m²
- i. consumentverzorgende dienstverlening: 1.400 m²
- j. kantoor / zakelijke dienstverlening; 1.800 m²

21.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1' het plan zodanig te wijzigen dat de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd' met in achtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. binnen de Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1 geldt dat:
 - 1. uitsluitend de in de tabel genoemde functies zijn toegestaan;
 - 2. per functie het maximum bruto vloeroppervlakte niet hoger mag zijn dan in de tabel is opgenomen:

Functie	maximum BVO
Wonen	55.000
Bedrijven	3.200
Creatieve functies	1.000
Horeca III of IV	600
Detailhandel	700
Detailhandel supermarkt	3.300
Consumentverzorgende dienstverlening	1.400

Kantoor / Zakelijke dienstverlening	600
-------------------------------------	-----

- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 550;
- c. naast de in de tabel genoemde functies mogen gronden worden ingericht ten behoeve van groen, water, nutsvoorzieningen en verkeer.

21.3.1 Voorwaarden

Van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 21.3 wordt alleen gebruik gemaakt indien:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op;
- b. wordt voldaan aan de Wet geluidhinder (Wgh);
- c. aan de hand van specifieke onderzoeken aan wordt getoond dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de belangen van de netbeheerders van de aanwezige nutsvoorzieningen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden is zeker gesteld;
- f. het wijzigingsplan in overeenstemming is met het de verkavelingsprincipes op blokniveau van het stedenbouwkundig plan dat als onderdeel van de Investeringsnota Klaprozenbuurt is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2019.

en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- g. de woonsituatie;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de sociale veiligheid;
- k. de milieusituatie;
- l. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.4 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' het plan zodanig te wijzigen dat de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd' met in achtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. binnen de Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2 geldt dat:
 - 1. uitsluitend de in de tabel genoemde functies zijn toegestaan;
 - 2. per functie het maximum bruto vloeroppervlakte niet hoger mag zijn dan in de tabel is opgenomen:

Functie	maximum BVO
Wonen	34.000
Bedrijven	5.200
Creatieve functies	3.800

Detailhandel in volumineuze goederen	2.600
Kantoor / Zakelijke dienstverlening	1.200
Horeca van categorie III of IV	650
Maatschappelijke voorzieningen	4.000

- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 350;
- c. naast de in de tabel genoemde functies mogen gronden worden ingericht ten behoeve van groen, water, nutsvoorzieningen en verkeer.

21.4.1 Voorwaarden

Van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2 wordt alleen gebruik gemaakt indien:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. wordt voldaan aan de Wet geluidhinder (Wgh);
- c. aan de hand van specifieke onderzoeken aan wordt getoond dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de belangen van de netbeheerders van de aanwezige nutsvoorzieningen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden is zeker gesteld;
- f. het wijzigingsplan in overeenstemming is met het de verkavelingsprincipes op blokniveau van het stedenbouwkundig plan dat als onderdeel van de Investeringsnota Klaprozenbuurt is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2019.

en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- g. de woonsituatie;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de sociale veiligheid;
- k. de milieusituatie;
- l. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.5 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' het plan zodanig te wijzigen dat de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd' met in achtname van de volgende wijzigingsregels:

- a. binnen de Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3 geldt dat:
 - 1. uitsluitend de in de tabel genoemde functies zijn toegestaan;
 - 2. per functie het maximum bruto vloeroppervlakte niet hoger mag zijn dan in de tabel is opgenomen:

Functie	maximum BVO
----------------	--------------------

Wonen	58.300
Creatieve functies	1.000
Bedrijven	3.500
Maatschappelijke voorzieningen	2.050
Horeca III of IV	150

- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 600;
- c. naast de in de tabel genoemde functies mogen gronden worden ingericht ten behoeve van groen, water, nutsvoorzieningen en verkeer.

21.5.1 Voorwaarden

Van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3 wordt alleen gebruik gemaakt indien:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. wordt voldaan aan de Wet geluidhinder (Wgh);
- c. aan de hand van specifieke onderzoeken aan wordt getoond dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de belangen van de netbeheerders van de aanwezige nutsvoorzieningen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden is zeker gesteld;
- f. de oppervlakte ten behoeve van bedrijven (nutsvoorziening) niet meer bedraagt dan 300 m²;
- g. de horeca in de plaats komt van de bestemming Horeca zoals opgenomen in artikel 6 onder a.;
- h. het wijzigingsplan in overeenstemming is met het de verkavelingsprincipes op blokniveau van het stedenbouwkundig plan dat als onderdeel van de Investeringsnota Klaprozenbuurt is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2019.

en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- i. de woonsituatie;
- j. het straat- en bebouwingsbeeld;
- k. de verkeersveiligheid;
- l. de sociale veiligheid;
- m. de milieusituatie;
- n. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.6 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' het plan zodanig te wijzigen dat de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen', 'Water', 'Tuin' en 'Verkeer' met in achtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. de gronden zijn bestemd voor:
 - 1. de aanleg en het in stand houden van een park, plantsoenen, groenvoorzieningen, verkeer,

- extensief dagrecreatief gebruik, openbare ruimte, waterlopen en waterpartijen, oevers, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bruggen en andere kunstwerken;
2. het verwijderen van één liglaats, inclusief de daarbij behorende tuinen en ontsluitingen ten behoeve van de aansluiting van het park aan het water van Zijkanaal I;
 3. nutsvoorzieningen met een oppervlakte van maximaal 300 m².

21.6.1 Voorwaarden

Van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4 wordt alleen gebruik gemaakt indien:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. wordt voldaan aan de Wet geluidhinder (Wgh);
- c. de belangen van de netbeheerders van de aanwezige nutsvoorzieningen niet worden geschaad;
- d. het verhaal van de kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden is zeker gesteld;
- e. het wijzigingsplan in overeenstemming is met het stedenbouwkundig plan dat als onderdeel van de Investeringsnota Klaprozenbuurt is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2019.

en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- f. het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. de verkeersveiligheid;
- h. de sociale veiligheid;
- i. de milieusituatie;
- j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

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

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m², met dien verstande dat slechts mag worden gebouwd in de openbare ruimte indien is aangetoond dat situering van nutsvoorzieningen in bestaande bebouwing niet mogelijk is, alsmede
 2. waterbergbezinkbassins, alsmede
 3. gebouwen ten behoeve van algemene nutsvoorzieningen, met een maximum bouwhoogte van 5 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m², alsmede
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, erfafscheidingen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de planregels toegestane maximale bouwhoogten in geringe mate worden overschreden, doch de betrokken bouwhoogte niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de planregels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en technische ruimten, zoals centrale verwarminginstallaties of koelinstallaties, en ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en windmolens;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen, geluidwerende vliezen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat:

- a. bestemmingsgrenzen worden overschreden, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. bestemmingsgrenzen worden overschreden voor zover dit van belang is voor het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate ten behoeve van de verkeersveiligheid en/of –intensiteit. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels wordt gewijzigd, ten behoeve van het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van bedrijven, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten ten aanzien van de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven;
- d. de bepalingen in de voorafgaande artikelen worden aangepast, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd.

23.2 Detailhandel

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door een of meerdere aanduidingsvlakken 'detailhandel' te verplaatsen binnen het plangebied, met dien verstande dat:

- a. het totale bruto vloeroppervlak van bestaande detailhandel binnen het bestemmingsplan gelijk blijft;
- b. de verplaatsing alleen is toegestaan naar de bestemmingen 'Gemengd' of binnen wijzigingsgebied I en II.

en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- c. de woonsituatie;
- d. de voorzieningenstructuur;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de milieusituatie;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 24 Overige regels

24.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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.

24.2 Kostenverhaal en locatie-eisen

- a. kosten van gebiedsinvesteringen worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied, waarop bouwplannen zijn voorzien;
- b. het exploitatiegebied is als zodanig aangewezen op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - exploitatiegebied';
- c. een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde onder a 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.

25.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het gestelde onder a 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 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Klaprozenbuurt.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Investeringsnota
Bijlage 2	M.e.r.-beoordeling
Bijlage 3	Verkeersonderzoek
Bijlage 4	Akoestischonderzoek beoordeling wegverkeerslawaa
Bijlage 5	Akoestischonderzoek wegverkeer fase 1
Bijlage 6	Akoestischonderzoek industrie
Bijlage 7	Akoestischonderzoek GVB busremise
Bijlage 8	Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 9	Quicksan bodem
Bijlage 10	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 11	Onderzoek externe veiligheid buisleidingen
Bijlage 12	Onderzoek externe veiligheid Klimopwegdriehoek
Bijlage 13	Onderzoek milieuzones bedrijven - fase 1
Bijlage 14	Onderzoek milieuzones bedrijven - fase 2
Bijlage 15	Natuurtoets
Bijlage 16	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 17	Waterparagraaf
Bijlage 18	Grondwatertoets
Bijlage 19	Nota vooroverleg
Bijlage 20	Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen
Bijlage 21	Toelichting in PDF

bijlagen bij regels

Bijlage 1	Lijst van creatieve functies
Bijlage 2	Staat van Inrichtingen
Bijlage 3	Regels als PDF