

Grote H-buurt / Holendrecht

Vastgesteld op 30 mei 2013

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Bedrijf	10
Artikel 4	Detailhandel	11
Artikel 5	Gemengd-1	12
Artikel 6	Gemengd-2	13
Artikel 7	Gemengd-3	14
Artikel 8	Groen	15
Artikel 9	Kantoor	16
Artikel 10	Maatschappelijk-1	17
Artikel 11	Maatschappelijk-2	18
Artikel 12	Maatschappelijk-3	19
Artikel 13	Sport	20
Artikel 14	Tuin	21
Artikel 15	Verkeer-1	22
Artikel 16	Verkeer-2	23
Artikel 17	Verkeer-3	24
Artikel 18	Verkeer-4	25
Artikel 19	Water	26
Artikel 20	Wonen	27
Artikel 21	Waarde - Archeologie	29
Hoofdstuk3	Algemene regels	31
Artikel 22	Antidubbeltelregel	31
Artikel 23	Algemene bouwregels	32
Artikel 24	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	34
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 26	Overgangsrecht bouwwerken	35
Artikel 27	Overgangsrecht gebruik	36
Artikel 28	Slotregel	37
Bijlage bij de regels		39
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Grote H-buurt / Holendrecht van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) genummerd NL.IMRO.0363.T1007BPSTD-VG01

1.3 aanbouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Een gebouw dat onderscheiden wordt 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 automatenhal

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

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

Een in het bestemmingsplan aangegeven percentage dat de grootte van het te bebouwen deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft.

1.9 bed & breakfast

Het in een woning bedrijfsmatig verlenen van logies aan maximaal 4 personen, waarbij de woning wordt bewoond door de hoofdbewoner en maximaal 40% van de woning mag gebruikt worden voor een Bed & Breakfast.

1.10 belwinkel/internetcafé

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de voornaamste activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost.

1.19 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals kappers en schoonheidssalons en wat dies meer zij, niet zijnde belwinkel/internetcafé of geldwisselkantoor.

1.20 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die goederen kopen voor verbruik, gebruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van ondersteunende horeca en met inbegrip van bijbehorende ruimten als magazijnen, personeelsruimten, laad- en losvoorzieningen, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten.

1.21 dienstwoning

Woning, geen burgerwoning zijnde, waarvan de bewoning wezenlijk bijdraagt aan de taakvulling van en gekoppeld is aan de bedrijfsvoering van het bijbehorende bedrijf of maatschappelijke voorziening.

1.22 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals makelaarskantoren, bankfilialen, reisbureaus, kappers, uitzendbureaus en schoonheidssalons, inclusief bergingen en andere niet voor het publiek toegankelijke nevenruimten, één en ander met uitzondering van belwinkel/internetcafé, seksinrichting of geldwisselkantoor.

1.23 gebouw

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

1.24 geldwisselkantoor

Een kantoor of gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren.

1.25 geluidgevoelige bestemmingen

Geluidgevoelige gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.26 groenvoorzieningen

Een verzameling van beplanting (bomen, struiken, gras, etc) al dan niet afgewisseld met verharding in de vorm van fiet- en voetpaden.

1.27 horeca van categorie 1

Een voorziening waar al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren worden verkocht, zoals fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars en shoarmazaken.

1.28 horeca van categorie 2

Een voorziening:

- a. waar muziek ten gehore wordt gebracht en de gelegenheid wordt geboden tot dansen, zoals dancings en discotheken;
- b. waar zalen aan (besloten) gezelschappen worden verhuurd, inclusief de verkoop van dranken en spijzen, zoals zaalverhuurbedrijven;
- c. waar verenigingen tot bevordering van de gezelligheid bij elkaar komen (sociëteit).

1.29 horeca van categorie 3

Een voorziening die overwegend gericht is op de verstrekking van (sterke) dranken, zoals cafés en bars.

1.30 horeca van categorie 4

Een voorziening die gericht is op het verkopen van ter plaatse bereide etenswaren, zoals restaurants, eetcafés, lunchrooms, koffiehuisen, theehuizen en ijssalons.

1.31 huisgebonden beroepen

Kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bed & breakfast en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:

- a. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat;
- b. maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden.

1.32 kantoor

Gebouw of deel van een gebouw waarin kantoorwerkzaamheden zoals administratie, bestuur, vergaderingen of andere bureauwerkzaamheden plaatsvinden.

1.33 kelder

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

1.34 maatschappelijke voorzieningen

Overheids-, medische-, paramedische, onderwijs-, sociaal-culturele, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, inclusief kinderdagverblijven en ondersteunende horeca.

1.35 nutsvoorzieningen

Gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.

1.36 omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.37 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.38 ondersteunende horeca

verkoop van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse in een inrichting die niet als hoofddoel horeca heeft. Maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de inrichting mag voor ondersteunende horeca gebruikt worden.

1.39 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst geldt de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw als peil, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst geldt de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld als peil, tenzij in de regels anders is bepaald;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de hoogte van het direct aangrenzende maaiveld als peil, tenzij in de regels anders is bepaald;
- d. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde op bruggen en viaducten geldt de hoogte van het brugdek of bovenzijde van het viaduct als peil.

1.40 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.41 seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel.

1.42 short stay

Het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste 5 nachten en maximaal 6 maanden.

1.43 smartshop

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

1.44 sociëteit

Een gebouw waar verenigingen tot bevordering van de gezelligheid bij elkaar komen.

1.45 staanplaats

Een plaats op of aan de openbare weg buiten een marktterrein waar ambulante handel (detailhandel en horeca van categorie 1) wordt gedreven, met dien verstande dat geen gebouwen (zoals kiosken) zijn toegestaan en het verkooppunt een mobiel karakter heeft.

1.46 stille zijde

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of een geluidgevoelige maatschappelijke voorziening scheidt van de buitenlucht met een maximale geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï van 48 dB gerekend per gezoneerde weg of 55 dB (woningen) en 53 dB (geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen) in geval van spoorweglawaaï.

1.47 verkeersareaal

Gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd verkeer, bestaande uit rijwegen, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen voor auto's en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen.

1.48 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterhuishouding, zoals bruggen, dammen, duikers, dijken, sluizen, beschoeiingen en remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.49 waterkering

Een werk of een (deel van een) grondlichaam dat een lager gelegen (peil)gebied beschermt tegen (hoog) water van buiten.

1.50 woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor bewoning.

1.51 woonwerkwoning

een woning waarbij minimaal 50% van het oppervlak is ingericht en wordt gebruikt als ruimte voor (creatieve) bedrijven of kantoren.

1.52 woon- en zorgcentrum

één of meerdere gebouwen waar hulpbehoevende (oudere) personen al dan niet begeleid wonen en/of worden verzorgd (waaronder verzorgingshuis), inclusief bijbehorende voorzieningen zoals gemeenschappelijke ruimten, verpleeg- en verzorgingsruimten, een kapper en vergelijkbare dienstverlening, ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 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.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 bruto vloeroppervlak:

de som van de oppervlakte van verschillende bouwlagen van een bouwwerk.

2.6 begrenzing bestemmingen:

de begrenzing van de onderscheiden bestemmingen, voor zover niet in maten is vastgelegd, wordt vastgesteld door middel van meting met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

2.7 bebouwingspercentage

het bebouwingspercentage wordt bepaald door projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak, tenzij anders is bepaald, de kelders en souterrains niet mee te rekenen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. verkeersareaal;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, tenzij anders is aangeduid;
- b. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak, voor zover gelegen buiten de bouwvlakken: 5%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven;
- d. maximum bouwhoogte bouwwerken als bedoeld onder b: 3 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel met bijbehorende laad- en losvoorzieningen;
- b. dienstverlening;
- c. horeca van categorie 1;
- d. horeca van categorie 3;
- e. horeca van categorie 4;
- f. maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen;
- g. verkeersareaal;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte vrijstaande muren: 5 meter;
- b. maximum bouwhoogte markering winkelcentrum: 3 meter, waarbij moet worden gemeten vanaf het dak van de gebouwen als bedoeld onder 4.2.2;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- d. overkappingen en luifels zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte die gelijk is aan de maximale bouwhoogte van de direct aangrenzende bebouwing.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal vestigingen horeca van categorie 1, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 wat op grond van lid 4.1 en lid 15.1 van deze regels samen is toegestaan bedraagt 7.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur is bevoegd het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, zodat het op grond van 4.3 toegestane aantal horecazaken wordt verminderd, op voorwaarde dat het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van horeca minimaal één jaar is gestaakt.

Artikel 5 Gemengd-1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten in de eerste bouwlaag;
- b. kantoren in de eerste bouwlaag;
- c. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen in de eerste bouwlaag;
- d. dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- e. woningen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- f. tuinen en erven;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak, voor zover gelegen buiten de bouwvlakken: 10%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven;
- d. maximum bouwhoogte bouwwerken als bedoeld onder b: 3 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen in zij- en achtertuinen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte erfafscheidingen in voortuinen: 1 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

Artikel 6 Gemengd-2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten in alle bouwlagen;
- b. kantoren in alle bouwlagen;
- c. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen in alle bouwlagen;
- d. dienstverlening in alle bouwlagen;
- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

Artikel 7 Gemengd-3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. woonwerkwoonings;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- j. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten, dienstverlening en kantoren ter plaatse van de aanduiding "gemengd".

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen in zij- en achtertuinen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte erfafscheidingen in voortuinen: 1 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen met bijbehorende verhardingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. (collectieve) tuinen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. sportvoorzieningen;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- i. volkstuinen, ter plaatse van de aanduiding "volkstuint".

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. verkeersareaal;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: zoals met de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" staat aangegeven;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 9.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. maximaal 30% van het totale bruto vloeroppervlak mag worden gebruikt ten behoeve gebouwde parkeervoorzieningen.

Artikel 10 Maatschappelijk-1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van geluidgevoelige bestemmingen;
- b. de bij de maatschappelijke voorzieningen behorende kantoor- en vergaderruimten, bergingen en andere nevenruimten;
- c. verkeersareaal;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, tenzij anders is aangeduid;
- b. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak, voor zover gelegen buiten de bouwvlakken: 10%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven;
- d. maximum bouwhoogte bouwwerken als bedoeld onder b: 3 meter;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" mag tot de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van voor de bovengelegen bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- f. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" is het bouwen van gebouwen uitsluitend toegestaan indien er op de gronden die zijn aangeduid met "ontsluiting" een auto-ontsluiting kan worden gerealiseerd tussen het Bullewijkpad en de Karspeldreef;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietsverbinding" is het bouwen van gebouwen uitsluitend toegestaan indien er op de gronden die zijn aangeduid een fietsverbinding wordt gerealiseerd tussen het Bullewijkpad en de onderdoorgang van de Karspeldreef.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 11 Maatschappelijk-2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen;
- b. de bij de maatschappelijke voorzieningen behorende kantoor- en vergaderruimten, bergingen en andere nevenruimten;
- c. verkeersareaal;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak, voor zover gelegen buiten de bouwvlakken: 10%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven;
- d. maximum bouwhoogte bouwwerken als bedoeld onder b: 3 meter.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 12 Maatschappelijk-3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk-3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woon- en zorgcentrum;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. woningen;
- d. short stay;
- e. ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. verkeersareaal;
- j. water;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden met bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak: 10%;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak: 10%;
- b. maximum bouwhoogte: 18 meter.

Artikel 14 Tuin

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (collectieve) tuinen;
- b. erven;
- c. voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- g. ongebouwde parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein".

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de adressen Hofgeest 2-139 en 145-340 tevens de volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan:
 1. erfafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 4 meter;
 2. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van 8 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 14.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. de tuin mag naast de functies als genoemd in lid 14.1 tevens worden gebruikt als buitenruimte behorend bij de functie die in de direct aangrenzende hoofdbebouwing is gerealiseerd op voorwaarde dat:
 1. de betreffende functie in de direct aangrenzende hoofdbebouwing legaal is gerealiseerd of door middel van een procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 of artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mogelijk wordt gemaakt;
 2. de buitenruimte niet zorgt voor een onevenredige hinder voor bewoners van omliggende woningen.

Artikel 15 Verkeer-1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. sportvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- h. detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen, horeca van categorie 1, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
- i. tuinen ter plaatse van de aanduiding "tuin".

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen ter plaatse van de aanduiding "detailhandel":
 - 1. maximum bebouwingspercentage: 100% van het met de aanduiding "detailhandel" aangeduide deel van het bestemmingsvlak;
 - 2. maximum bouwhoogte: 4 meter;
- b. overige gebouwen:
 - 1. maximum oppervlakte per gebouw: 25 m²;
 - 2. maximum bouwhoogte: 4 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - luchtbrug" is een luchtbrug toegestaan met een hoogte van maximaal 4 meter gemeten vanaf de vloer van de luchtbrug en een minimale vrije hoogte ten opzichte van peil van 6 meter.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 10 meter.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 15.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal vestigingen horeca van categorie 1, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 wat op grond van lid 15.1 en lid 4.1 van deze regels samen is toegestaan bedraagt 7.

Artikel 16 Verkeer-2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwde parkeervoorzieningen;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- c. verkeersareaal;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. sportvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 10 meter.
- b. voor zover bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd op het dak van de gebouwen als bedoeld in lid 16.2.2 geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter, gemeten vanaf het dak van de gebouwen.

Artikel 17 Verkeer-3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer-3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. sportvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 10 meter.

Artikel 18 Verkeer-4

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer-4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. metrobanen en treinbanen en bijbehorende voorzieningen zoals geluidsschermen;
- b. stations met inbegrip van bijbehorende voorzieningen als perrons, toegangsvoorzieningen, loketten, wacht ruimten, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. verkeersareaal;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Gebouwen

- a. maximum bebouwingspercentage: 15%;
- b. maximum bouwhoogte: 12 meter, gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 15%;
- b. maximum bouwhoogte: 12 meter, gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. steigers;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen;
- c. short stay;
- d. tuinen en erven;

alsmede voor:

- e. gebouwde parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- f. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen in de eerste en tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-1";
- g. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-2";
- h. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten, kantoren, horeca van categorie 1, horeca van categorie 3, horeca van categorie 4, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen in de eerste en tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-3";
- i. maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van geluidgevoelige bestemmingen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-4";
- j. maatschappelijke voorzieningen in alle bouwlagen, ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";
- k. verkeersareaal, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "verkeer".

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 20.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daar genoemde bestemming.

20.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, met uitzondering van het gedeelte van het bouwvlak als genoemd onder g;
- b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven;
- c. buiten het bouwvlak zijn bergingen toegestaan met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. maximaal 1 berging per bestemmingsvlak;
 - 2. maximum oppervlakte per berging: 10 m²;
 - 3. maximum bouwhoogte: 3 meter.
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" mag tot de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van voor de bovengelegen bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag tot de vloer van de tweede bouwlaag wel bebouwing worden opgericht, in geval dat:
 - 1. dit vanwege het waarborgen van de sociale veiligheid nodig is en er geen fietspad in de onderdoorgang is aangelegd;
 - 2. het achterliggende binnenterrein volledig wordt ingericht en gebruikt als niet-openbaar toegankelijke gemeenschappelijke binnentuin, waardoor het afsluiten van de betreffende onderdoorgang nodig is.
- f. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "dak" mag de aangegeven bouwhoogte met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw met dien verstande dat:
 - 1. bij de woningen aan de Huntum de afstand tussen de dakopbouw en de achtergevel minimaal 2 meter moet bedragen;

2. bij de woningen aan de Randwijkhof de afstand tussen de dakopbouw en de voorgevel minimaal 2 meter moet bedragen;
 3. het gedeelte van het dak waar geen dakopbouw wordt gerealiseerd mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij een borstwering met een bouwhoogte van maximaal 1,20 meter is toegestaan.
- g. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mag maximaal 50% van het betreffende deel van het bouwvlak worden bebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - h. het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van minimaal één stille zijde.

20.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de adressen Hofgeest 2-139 en 145-340 tevens bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van 8 meter, op de plekken waar voor gebouwen als bedoeld in lid 20.2.2 een maximum bouwhoogte van 6 meter geldt.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 20.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. het maximum bruto vloeroppervlak bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten, kantoren, horeca van categorie 1, horeca van categorie 3, horeca van categorie 4, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen samen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-3" bedraagt 3.300 m²;
- b. van het maximum als bedoeld onder a mag maximaal 600 m² worden gebruikt ten behoeve van horeca van categorie 1, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4;
- c. voor nieuw te bouwen woningen geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning.

Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag betrekking leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 500 m² of meer en;
- b. dieper dan 2 meter onder peil.

21.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 21.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

21.2.3 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur kan nader eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het dagelijks bestuur stelt, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

21.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 21.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 500 m² in combinatie met werken op een diepte van 2 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 2 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 2 meter of meer.

21.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in 21.3.1 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. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

21.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

21.3.4 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld.

21.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 21.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

21.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Antidubbelregel

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

Artikel 23 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven grenzen van het bouwvlak en/of bestemmingsvlak te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen , standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 m;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1.0 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een rijwielpad en 2,2 m boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m.

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

24.1 Algemeen

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aande grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

24.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 24.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van een:

- a. bedrijven die zijn opgesomd in bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhal;
- c. belwinkel/internetcafé;
- d. geldwisselkantoor;
- e. prostitutiebedrijf;
- f. seksinrichting
- g. smartshop.

24.3 Toegelaten bedrijven

Voor zover binnen dit plan bedrijven zijn toegestaan, mogen gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

- a. bedrijven die in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten vallen onder de categorie A en B.
- b. Het dagelijks bestuur is bevoegd om in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning te verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat is toegestaan dat:
 1. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

24.4 Doelmatigheidsbepaling

Het dagelijks bestuur verleent in afwijking van het bepaalde in lid 24.1 een omgevingsvergunning wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het dagelijks bestuur bevoegd om in overeenstemming met artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. het bouwen van de volgende bouwwerken:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m², alsmede
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, platieken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende 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. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. ten behoeve van lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties waarbij de in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden en ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, installaties ten behoeve van het opwekken van duurzame energie en antennes waarbij de om de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten met maximaal 5 meter worden vergroot;
- e. bouwwerken waarbij de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 27 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Grote H-buurt / Holendrecht.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
0142		KI-stations	B
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 100 m ²	A
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken < 100 m ²	A
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken < 200 m ²	B
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221		Uitgeverijen (kantoren) < 100 m ²	A
221		Uitgeverijen (kantoren) < 200 m ²	B
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties < 100 m ²	A
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties < 200 m ²	B
2223	A	Grafische afwerking < 100 m ²	A
2223	A	Grafische afwerking < 200 m ²	B
2223	B	Binderijen < 100 m ²	A
2223	B	Binderijen < 200 m ²	B
2224		Grafische reproductie en zetten < 100 m ²	A
2224		Grafische reproductie en zetten < 200 m ²	B
2225		Overige grafische activiteiten < 100 m ²	A
2225		Overige grafische activiteiten < 200 m ²	B
223		Reproductiebedrijven opgenomen media < 100 m ²	A
223		Reproductiebedrijven opgenomen media < 200 m ²	B
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	B
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ²	B
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	B
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 100 m ²	A
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	B
362		Fabricage van munten, sieraden e.d. < 100 m ²	A
362		Fabricage van munten, sieraden e.d. < 200 m ²	B
363		Muziekinstrumentenfabrieken < 100 m ²	A
363		Muziekinstrumentenfabrieken < 200 m ²	B
3661.1		Sociale werkvoorziening < 100 m ²	A
3661.1		Sociale werkvoorziening < 200 m ²	B
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	B
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gigestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
45	3	Aannemersbedrijven zonder werkplaats	A
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven < 100 m ²	A
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven > 100 m ²	B
5020.4	B	Autobeklederijen	A
5020.5		Autowasserijen	B
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires < 100 m ²	A
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires > 100 m ²	B
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134		Grth in dranken	C
5135		Grth in tabaksprodukten	C
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen	C
5153	2	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	6	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen	C
5154	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
5156		Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	-	MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552		Cateringbedrijven < 100 m ²	A
5552		Cateringbedrijven > 100 m ²	B
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	C
641		Post- en koeriersdiensten, uitsluitend zijnde fietskoerier	A
642	B0	zendinstallaties:	
642	B2	- FM en TV	B
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven < 100 m ²	A
711		Personenautoverhuurbedrijven > 100 m ²	B
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	B	Switchhouses	B
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A