



Bestemmingsplan Kameleon Eo

Stadsdeel Zuidoost

Ontwerp

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.T1501BPSTD-OW01

Datum print 26 Januari 2017

Planstatus ontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Gemengd - 1	13
Artikel 4 Gemengd - 2	15
Artikel 5 Gemengd - 1 - uit te werken	17
Artikel 6 Gemengd - 2 - Uit te werken	20
Artikel 7 Gemengd - 3 - Uit te werken	22
Artikel 8 Maatschappelijk - 1	24
Artikel 9 Maatschappelijk - 2	25
Artikel 10 Tuin	26
Artikel 11 Verkeer - 1	27
Artikel 12 Verkeer - 2	28
Artikel 13 Wonen	29
Artikel 14 Waarde - Archeologie	30
Hoofdstuk 3 Algemene regels	31
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 16 Algemene bouwregels	32
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	33
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels	35
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 19 Overgangsrecht	36
Artikel 20 Slotregel	37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Kameleon eo' met identificatienummer NL.IMRO.0363.NL.IMRO.0363.T1501BPSTD--OW01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 automatenhal

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

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

Een in het bestemmingsplan: aangegeven percentage dat de grootte van het te bebouwen deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend, tenzij anders is bepaald.

1.8 Bed and 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.

1.9 bedrijf

Bedrijven als bedoeld in artikel 16.3 van deze regels.

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.

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met dien verstande dat onder de eerste bouwlaag wordt verstaan de bouwlaag waarvan de vloer op gelijke hoogte als het peil ligt.

1.16 bouwvlak

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

1.17 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.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 dove gevel

- a. een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), of
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.21 evenementen categorie 1

Laag profiel: dit zijn kleinschalige evenementen met een lokale uitstraling en aantrekkingskracht voor met name de bewoners van Zuidoost.

1.22 evenementen categorie 2

Medium profiel: dit zijn grootschalige en middelgrote evenementen; stedelijke/regionale evenementen met aantrekkingskracht voor een breed publiek. Deze evenementen worden bezocht door grote aantallen bezoekers: > 2.000.

1.23 evenementen categorie 3

Hoog profiel: grootstedelijke evenementen; bovenstedelijke/nationale evenementen met een nationale uitstraling en nationale publiekstrekkingen. Deze evenementen worden bezocht door aanzienlijk veel bezoekers: > 10.000.

1.24 gebouw

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

1.25 geldwisselkantoor

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

1.26 geluidsgevoelige functie

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

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 waar muziek ten gehore wordt gebracht en de gelegenheid wordt geboden tot dansen, zoals dancings en discotheken.

1.29 horeca van categorie 3

Een voorziening waar zalen aan (besloten) gezelschappen worden verhuurd, inclusief de verkoop van dranken en spijzen, zoals zaalverhuurbedrijven.

1.30 horeca van categorie 4

Een voorziening waar verenigingen tot bevordering van de gezelligheid bij elkaar komen (sociëteit).

1.31 horeca van categorie 5

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

1.32 horeca van categorie 6

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

1.33 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.

1.34 kantoor

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

1.35 maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele voorzieningen.

1.36 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.

1.37 omgevingsvergunning

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

1.38 ondersteunende detailhandel

Bij de hoofdfunctie horende en aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel ter plaatse van een inrichting die niet als hoofddoel detailhandel heeft, waarbij maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak van de inrichting voor ondersteunende detailhandel mag worden gebruikt.

1.39 ondersteunende horeca

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

1.40 parkeervoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen, zoals parkeergarages (ook ondergronds), met bijbehorende in- en uitritten, entreegebouwen, technische ruimten, bergingen beheerderkantoren, laad- en losvoorzieningen en andere nevenruimten.

1.41 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;
- b. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst geldt, behoudens de gevallen als bedoeld onder b, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld als peil;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de hoogte van het direct aangrenzende maaiveld als peil, tenzij anders in de regels 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.

1.42 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.43 publieksgerichte dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, waarbij maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt voor niet voor het publiek toegankelijke ruimten en de ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met reguliere detailhandel.

1.44 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.

1.45 sociëteit

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

1.46 smartshop

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

1.47 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.

1.48 verkeersareaal

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

1.49 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.50 woning

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

1.51 zakelijke dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen met inbegrip van ondersteunende detailhandel, waarbij minimaal 20% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt voor niet voor het publiek toegankelijke ruimten

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 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;

2.3 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 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- b. ruimten ten behoeve huisgebonden beroepen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- c. kantoren in de eerste bouwlaag;
- d. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag;
- e. publieksgerichte dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- f. zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- g. detailhandel in de eerste bouwlaag;
- h. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging in de eerste bouwlaag;
- i. (dak)tuinen en erven;
- j. groenvoorzieningen;
- k. sport- en speelvoorzieningen;

alsmede voor

- l. parkeren, ter plaatse van de functieaanduiding uitsluitend "parkeerterrein" toegestaan
- m. woningen en ruimten ten behoeve huisgebonden beroepen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de functieaanduiding "wonen" toegestaan

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 bepalingen:

- a. bebouwing is slechts toegestaan in het daartoe aangegeven bouwvlak
- b. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid;
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "onderdoorgang-1" mag tot de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van voor de bovengelegen bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. voor de toegestane "detailhandel" geldt een totaal bruto vloer oppervlak van 100m²;
- b. voor de toegestane kantoren en bedrijven geldt een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 1500 m²

alsmede totaal bruto vloeroppervlak van 100m² per vestiging.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de eerste en tweede bouwlaag;
- b. woningen in de vierde en hoger gelegen bouwlagen;
- c. publieksgerichte dienstverlening in de eerste en tweede bouwlaag;
- d. zakelijke dienstverlening in de eerste en tweede bouwlaag;
- e. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging in de eerste bouwlaag;
- f. maatschappelijke dienstverlening in de eerste en tweede bouwlaag;
- g. kantoren in de eerste en tweede bouwlaag;
- h. horeca van categorie 1 in de eerste bouwlaag;
- i. horeca van categorie 5 in de eerste bouwlaag;
- j. horeca van categorie 6 in de eerste bouwlaag;
- k. parkeren in de tweede en en derde bouwlaag;
- l. ruimten ten behoeve huisgebonden beroepen in de vierde en hoger gelegen bouwlagen;
- m. moneytransfer in de eerste bouwlaag
- n. internetcafe in de eerste bouwlaag
- o. (dak)tuinen en erven
- p. groenvoorzieningen
- q. speelvoorzieningen

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. bebouwing is slechts toegestaan in het daartoe aangegeven bouwvlak
- b. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" staat aangeduid;
- 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. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "onderdoorgang-2" mag vanaf het dak van de derde bouwlaag tot en met de vloer van de achtste bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van voor de bovengelegen bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in 4.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor de toegestane functies detailhandel, horeca van categorie 1, horeca van categorie 5 en horeca van categorie 6 geldt een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 8500 m²;

- b. voor de toegestane functies horeca van categorie 1, horeca van categorie 5 en horeca van categorie 6 geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 700 m²;
- c. voor de toegestane kantoren, bedrijven, publiekgerichte dienstverlening en zakelijke dienstverlening geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 3000 m²;
- d. voor de toegestane kantoren geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 500 m², een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² in de eerste bouwlaag, alsmede maximum bruto vloeroppervlak van 100 m² per vestiging;
- e. voor de toegestane parkeren geldt een minimum bruto vloeroppervlak van 12.000 m² en een maximum bruto vloeroppervlak van 12.500 m²;
- f. voor de toegestane maatschappelijke dienstverlening op de tweede bouwlaag geldt een maximum vloeroppervlak van 100 m² per vestiging;
- g. voor de toegestane functies "moneytransfer" en "internetcafé" geldt per functie een maximum van 2 vestigingen met een maximum bruto vloeroppervlak van respectievelijk 100 m² en 200 m² per vestiging;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "tuin" is op het dak van de bebouwing uitsluitend een daktuin toegestaan

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Belwinkel/internetcafé

Het bevoegd gezag is bevoegd het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, zodat één of meer op grond van lid 4.1 toegestane vestigingen voor een belwinkel/internetcafé wordt geschrapt, op voorwaarde dat het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een belwinkel/internetcafé minimaal één jaar is gestaakt.

4.4.2 Moneytransfer

Het bevoegd gezag is bevoegd het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, zodat één of meer op grond van lid 4.1 toegestane vestigingen voor een moneytransfer wordt geschrapt, op voorwaarde dat het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een moneytransfer minimaal één jaar is gestaakt.

Artikel 5 Gemengd - 1 - uit te werken

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor " Gemengd - 1 - uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. horeca van categorie 5 in de eerste en tweede bouwlaag;
- d. horeca van categorie 6 in de eerste en tweede bouwlaag;
- e. publiekgerichte dienstverlening;
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging
- h. bebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;
- i. ruimten ten behoeve huisgebonden beroepen;
- j. pleinen;
- k. (dak)tuinen en erven;
- l. groenvoorzieningen
- m. speelvoorzieningen;
- n. verkeersareaal;
- o. openbare ruimte
- p. nutsvoorzieningen
- q. water en waterhuiskhoudende voorzieningen

5.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van de volgende regels:

- a. Voor de in lid 5.1 aangegeven functie "Woningen" geldt voor de bestemmingen "Gemengd - 1- Uit te werken", "Gemengd- 2- Uit te werken" en "Gemengd 3- uit te werken" een gezamenlijk maximum aantal van 600 woningen, waarbij een maximum aantal van 400 woningen voor "Gemengd 1 - Uit te werken" geldt;
- b. Voor de in lid 5.1 aangegeven functies Woningen en Ruimten ten behoeve huisgebonden beroepen gelden dat deze in maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak van de eerste bouwlaag is toegestaan, berekend exclusief eventuele bebouwing ten behoeve van parkeervoorzieningen
- c. Voor de in lid 5.1 aangegeven functies Horeca van categorie 5 en Horeca van categorie 6 geldt voor de bestemmingen Gemengd-1 Uit te werken en Gemengd -2 Uit te werken een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 1500 m2, waarbij een maximum van 500 m2 voor Horeca van Categorie 5 geldt.
- d. Voor de in lid 5.1 aangegeven functies Bedrijven en Dienstverlening geldt voor de bestemmingen Gemengd-1 uit te werken , Gemengd -2 uit te werken en Gemengd -3 uit te werken een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 12.500 m2 en binnen de bestemming Gemengd -1 uit te werken een maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 10.000 m2 .
- e. Voor de in lid 5.1 aangegeven functie Maatschappelijke dienstverlening geldt dat voor de bestemmingen Gemengd-1 uit te werken , Gemengd -2 uit te werken en Gemengd -3 uit te werken een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) geldt van 20.000 m2 en dat voor de bestemming Gemengd -1 uit te werken een maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) geldt van 20.000 m2;
- f. Voor de in lid 5.1 aangegeven functie Pleinen geldt dat in het uitwerkingsplan voorzien moet worden in een plein zijnde een voetgangersgebied van tenminste 1000 m2;
- g. Er wordt geen bebouwing gerealiseerd binnenin een zone van 5 meter gemeten vanaf de voorgevel

van bebouwing van de bestemming Maatschappelijk-1, met dien verstande dat binnen deze zone gebouwd kan worden indien:

1. de bestaande bebouwing wordt en/of is gesloopt en eigenaren en andere rechthebbende afstand hebben gedaan van alle rechten ten opzichte van de bebouwing op bestemming Maatschappelijk-1.
- h. de woningen en andere geluidsgevoelige functies mogen uitsluitend worden gebouwd indien:
 1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan;
 2. dan wel indien bij overschrijding van de voorkeurswaarde hogere waarde is vastgesteld;
 3. dan wel indien bij overschrijding van de maximale ontheffingswaarde de betreffende delen van de woningen worden uitgevoerd als dove gevel of vergelijkbare geluidwerende constructie;
- i. voor de toegestane functies geldt dat bij vaststelling van het uitwerkingsplan een parkeerbalans dient te worden opgesteld aan de hand van het te realiseren programma en daaraan te verwachten autobezit in overeenstemming met het op het moment van vaststelling geldende parkeerbeleid, met inachtneming van de volgende maximale parkeernormen:
 1. Woningen: maximaal 1 parkeerplaats per woning
 2. Maatschappelijke, publiekgerichte en zakelijke dienstverlening: maximaal 1 parkeerplaats per 75 m2 bruto vloeroppervlak
 3. Bedrijven: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m2 bruto vloeroppervlakde parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd binnen het uit te werken bestemming;
- j. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan geldt een bebouwingspercentage van 70 % met dien verstande dat dit percentage mag worden overschreden indien:
 1. de overschrijding is ten behoeve van bebouwde parkeervoorzieningen;
 2. de overschrijding is onderbouwd met een waterparagraaf waarin wordt aangetoond dat voldoende watercompenserende maatregelen worden getroffen ten opzichte van de overschrijding van het bebouwingspercentage van 70%;
- k. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient op grond van ecologisch onderzoek inzichtelijk zijn gemaakt dat toepassing van de uitwerkingsregels geen onevenredige afbreuk doet aan de ecologische waarden en aan de daartoe geldende wettelijke bepalingen voldoen;
- l. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient op grond van een bezonningsstudie inzichtelijk zijn gemaakt dat toepassing van de uitwerkingsregels geen onevenredige afbreuk doet aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- m. de uitwerking van de bestemming Gemengd 1 - Uit te werken kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden.

5.3 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

5.3.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' geldt de maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. ter plaatse van de figuur "gevellijn" dient de voorgevel op de gevellijn te worden gebouwd;

5.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

5.3.3 Voorlopig bouwverbod

Op de in artikel 5.1 genoemde gronden mogen gebouwen slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het bevoegde gezag vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 6 Gemengd - 2 - Uit te werken

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. horeca van categorie 5 in de eerste en tweede bouwlaag;
- d. horeca van categorie 6 in de eerste en tweede bouwlaag;
- e. publiekgerichte dienstverlening;
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging
- h. bebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;
- i. ruimten ten behoeve huisgebonden beroepen;
- j. pleinen;
- k. (dak)tuinen en erven;
- l. groenvoorzieningen
- m. speelvoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen
- o. water en waterhuiskundige voorzieningen

6.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van de volgende regels:

- a. Voor de in lid 6.1 aangegeven functie "Woningen" geldt voor de bestemmingen "Gemengd - 1- Uit te werken", "Gemengd- 2- Uit te werken" en "Gemengd 3- uit te werken" een gezamenlijk maximum aantal van 600 woningen, waarbij een maximum aantal van 400 woningen voor "Gemengd 2 - Uit te werken" geldt;
- b. Voor de in lid 6.1 aangegeven functies Woningen en Ruimten ten behoeve huisgebonden beroepen gelden dat deze in maximaal 80% van het bruto vloeroppervlak van de eerste bouwlaag is toegestaan, berekend exclusief eventuele bebouwing ten behoeve van parkeervoorzieningen
- c. Voor de in lid 6.1 aangegeven functies Horeca van categorie 5 en Horeca van categorie 6 geldt voor de bestemmingen Gemengd-1 Uit te werken en Gemengd -2 Uit te werken een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 1500 m2 met een maximum van 500 m2 voor Horeca van Categorie 5 en voor Gemengd -2 Uit te werken geldt daarbij een maximum bruto vloer oppervlakte (bvo) van 500 m2.
- d. Voor de in lid 6.1 aangegeven functies Bedrijven en Dienstverlening geldt voor de bestemmingen Gemengd-1 uit te werken , Gemengd -2 uit te werken en Gemengd -3 uit te werken een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 12.500 m2 en binnen de bestemming Gemengd -2 uit te werken een maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 3.000 m2 .
- e. Voor de in lid 6.1 aangegeven functie Maatschappelijke dienstverlening geldt dat voor de bestemmingen Gemengd-1 uit te werken , Gemengd -2 uit te werken en Gemengd -3 uit te werken een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) geldt van 20.000 m2 en dat voor de bestemming Gemengd -2 -uit te werken een maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) geldt van 20.000 m2;
- f. de woningen en andere geluidsgevoelige functies mogen uitsluitend worden gebouwd indien:
 - 1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan;
 - 2. dan wel indien bij overschrijding van de voorkeurswaarde hogere waarde is vastgesteld;
 - 3. dan wel indien bij overschrijding van de maximale ontheffingswaarde de betreffende delen van de woningen worden uitgevoerd als dove gevel of vergelijkbare geluidwerende

constructie;

- g. voor de toegestane functies geldt dat bij vaststelling van het uitwerkingsplan een parkeerbalans dient te worden opgesteld aan de hand van het te realiseren programma en daaraan te verwachten autobezit in overeenstemming met het op het moment van vaststelling geldende parkeerbeleid, met inachtneming van de volgende maximale parkeernormen:
 - 1. Woningen: maximaal 1 parkeerplaats per woning
 - 2. Maatschappelijke, publiekgerichte en zakelijke dienstverlening: maximaal 1 parkeerplaats per 75 m2 bruto vloeroppervlak
 - 3. Bedrijven: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m2 bruto vloeroppervlak

de parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd binnen het uit te werken bestemming;

- h. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan geldt een bebouwingspercentage van 70 % met dien verstande dat dit percentage mag worden overschreden indien:
 - 1. de overschrijding is ten behoeve van bebouwde parkeervoorzieningen;
 - 2. de overschrijding is onderbouwd met een waterparagraaf waarin wordt aangetoond dat voldoende watercompenserende maatregelen worden getroffen ten opzichte van de overschrijding van het bebouwingspercentage van 70% waarbij advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht;
- i. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient op grond van ecologisch onderzoek inzichtelijk zijn gemaakt dat toepassing van de uitwerkingsregels geen onevenredige afbreuk doet aan de ecologische waarden en aan de daartoe geldende wettelijke bepalingen voldoen;
- j. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient op grond van een bezonningsstudie inzichtelijk zijn gemaakt dat toepassing van de uitwerkingsregels geen onevenredige afbreuk doet aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- k. de uitwerking van de bestemming Gemengd 2 - Uit te werken kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden.

6.3 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

6.3.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' geldt de maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven
- b. ter plaatse van de figuur "gevellijn" dient de voorgevel op de gevellijn te worden gebouwd

6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter

6.3.3 Voorlopig bouwverbod

Op de in artikel 6.1 genoemde gronden mogen gebouwen slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het bevoegde gezag vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 7 Gemengd - 3 - Uit te werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- c. publiekgerichte dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- d. zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- e. bedrijven van categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging in de eerste bouwlaag;
- f. bebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;
- g. ruimten ten behoeve huisgebonden beroepen;
- h. (dak)tuinen en erven;
- i. groenvoorzieningen
- j. sport- en speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen
- l. water en waterhuiskundige voorzieningen

7.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van de volgende regels:

- a. Voor de in lid 7.1 aangegeven functie "Woningen" geldt voor de bestemmingen "Gemengd - 1- Uit te werken", "Gemengd- 2- Uit te werken" en "Gemengd 3- uit te werken" een gezamenlijk maximum aantal van 600 woningen, waarbij een maximum aantal van 300 woningen voor "Gemengd 3- Uit te werken" geldt;
- b. Voor de in lid 7.1 aangegeven functies Bedrijven en Dienstverlening geldt voor de bestemmingen Gemengd-1 uit te werken , Gemengd -2 uit te werken en Gemengd -3 uit te werken een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 12.500 m2 en binnen de bestemming Gemengd -3 uit te werken een maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 2.000 m2 .
- c. Voor de in lid 7.1 aangegeven functie Maatschappelijke dienstverlening geldt dat voor de bestemmingen Gemengd-1 uit te werken , Gemengd -2 uit te werken en Gemengd -3 uit te werken een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) geldt van 20.000 m2 en dat voor de bestemming Gemengd -3 -uit te werken een maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) geldt van 1.000 m2;
- d. de woningen en andere geluidsgevoelige functies mogen uitsluitend worden gebouwd indien:
 - 1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan;
 - 2. dan wel indien bij overschrijding van de voorkeurswaarde hogere waarde is vastgesteld;
 - 3. dan wel indien bij overschrijding van de maximale ontheffingswaarde de betreffende delen van de woningen worden uitgevoerd als dove gevel of vergelijkbare geluidwerende constructie;
- e. voor de toegestane functies geldt dat bij vaststelling van het uitwerkingsplan een parkeerbalans dient te worden opgesteld aan de hand van het te realiseren programma en daaraan te verwachten autobezit in overeenstemming met het op het moment van vaststelling geldende parkeerbeleid, met inachtneming van de volgende maximale parkeernormen:
 - 1. Woningen: maximaal 1 parkeerplaats per woning
 - 2. Maatschappelijke, publiekgerichte en zakelijke dienstverlening: maximaal 1 parkeerplaats per 75 m2 bruto vloeroppervlak
 - 3. Bedrijven: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m2 bruto vloeroppervlak

de parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd binnen het uit te werken bestemming;

- f. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan geldt een bebouwingspercentage van 70 % met dien verstande dat dit percentage mag worden overschreden indien:
 - 1. de overschrijding is ten behoeve van bebouwde parkeervoorzieningen;
 - 2. de overschrijding is onderbouwd met een waterparagraaf waarin wordt aangetoond dat voldoende watercompenserende maatregelen worden getroffen ten opzichte van de overschrijding van het bebouwingspercentage van 70% waarbij advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.;
- g. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient op grond van ecologisch onderzoek inzichtelijk zijn gemaakt dat toepassing van de uitwerkingsregels geen onevenredige afbreuk doet aan de ecologische waarden en aan de daartoe geldende wettelijke bepalingen voldoen;
- h. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient op grond van een bezonningsstudie inzichtelijk zijn gemaakt dat toepassing van de uitwerkingsregels geen onevenredige afbreuk doet aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- i. de uitwerking van de bestemming Gemengd 3 - Uit te werken kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden.

7.3 Bouwregels

7.3.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' geldt de maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven
- b. ter plaatse van de figuur "gevellijn" dient de voorgevel op de gevellijn te worden gebouwd

7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter

7.3.3 Voorlopig bouwwerbod

Op de in artikel 7.1 genoemde gronden mogen gebouwen slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het bevoegde gezag vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 8 Maatschappelijk - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

8.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter

Artikel 9 Maatschappelijk - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke dienstverlening met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen
- b. de bij de maatschappelijke dienstverlening behorende kantoor- en vergaderruimten
- c. verkeersareaal
- d. parkeervoorzieningen
- e. groenvoorzieningen
- f. speelvoorzieningen
- g. water
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen

9.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte 6 meter

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen
- b. bergingen;
- c. groenvoorzieningen
- d. voetpaden
- e. water
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen

10.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 10.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

Artikel 11 Verkeer - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeersareaal
- b. groenvoorzieningen
- c. openbare ruimte

alsmede voor

- d. een (dagelijkse) markt ter plaatse van de functieaanduiding "markt"
- e. evenementen categorie 1, ter plaatse van de functieaanduiding "evenemententerrein"

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Bouwwerken, geen bouwwerken zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter

11.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

Artikel 12 Verkeer - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. metrobanen en bijbehorende voorzieningen zoals geluidschermen;
- b. groenvoorzieningen
- c. verkeersareaal
- d. nutsvoorzieningen
- e. bruggen en viaducten
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen

alsmede voor:

- a. station met inbegrip van bijbehorende voorzieningen als perrons, toegangsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "openbare vervoerstation"

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bebouwing is enkel toegestaan in de in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlakken
- b. maximum bebouwingspercentage: 12%
- c. maximum bouwhoogte: 12 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 12.1 genoemde gronden gelden de volgende bepalingen:

- 1. maximum aantal evenementen van categorie 1 en 2 per jaar: 10
- 2. maximum aantal dagen per evenement: 3

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen
- b. ruimte voor aan huis gebonden beroepen
- c. tuinen

13.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

13.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlakken
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte" is aangegeven.
- d. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximum goothoogte" staat aangegeven.

Artikel 14 Waarde - Archeologie

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 bevoegde gezag in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag voor het bouwen leidt tot grondroerende werkzaamheden:
van 500 m² of meer en;
dieper dan 0,5 meter onder peil.

14.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 14.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

14.3 Nadere eisen

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

de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;

de verplichting tot het doen van opgravingen;

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

16.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen 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 17 Algemene gebruiksregels

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 aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

17.1 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 17.1 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. seksinrichting;
- d. smartshop;
- e. prostitutiebedrijf;
- f. geldwisselkantoor, money transfer;
- g. belwinkel/internetcafé.

behoudens de functies zoals genoemd onder a t/m g welke krachtens de regels in Hoofdstuk 2 zijn toegestaan.

17.2 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 functiemenging vallen onder de categorie A en B.
- b. Het bevoegd gezag 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 functiemenging 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 functiemenging 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 functiemenging 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.

17.3 Parkeernormen

Voor de functies kantoren en bedrijven in het gebied gelden de volgende parkeernormen: 1 parkeerplaats per 125 m²

17.4 Doelmatigheidsbepaling

- a. Het bevoegd gezag verleent in afwijking van het bepaalde in lid 17.1 een omgevingsvergunning wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Het bevoegd gezag verleent in afwijking van het bepaalde in lid 17.1 een omgevingsvergunning mits dit niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, is het dagelijks bestuur bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan met dien verstande dat:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 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.

19.2 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kameleon eo.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

