

Bestemmingsplan K4

Stadsdeel Zuidoost

Ontwerp

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.T1503BPSTD-OW01

Datum print 24 April 2018

Planstatus ontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Bedrijf	15
Artikel 4 Groen	16
Artikel 5 Maatschappelijk - 1	17
Artikel 6 Maatschappelijk - 2	18
Artikel 7 Maatschappelijk - 3	19
Artikel 8 Tuin - 1	20
Artikel 9 Tuin - 2	21
Artikel 10 Verkeer - 1	22
Artikel 11 Verkeer - 2	23
Artikel 12 Water	24
Artikel 13 Wonen	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 15 Algemene bouwregels	28
Artikel 16 Algemene gebruiksregels	29
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 19 Overige regels	32
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 20 Overgangsrecht	33
Artikel 21 Slotregel	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'K4' met identificatienummer NL.IMRO.0363.NL.IMRO.0363.T1503BPSTD--OW01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 achtergevel

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

1.8 antenne-installatie

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

1.9 antennedrager

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

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

1.12 Bed and breakfast

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

1.13 bedrijf

Bedrijven als bedoeld in artikel 16 van deze regels.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw

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

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd. zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.27 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.28 dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel.....

1.29 detailhandel

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

1.30 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening.

1.31 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor de tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

1.32 gebouw

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

1.33 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

1.34 geluidsgevoelige functie

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

1.35 geluidsluwe zijde

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

1.36 groenvoorziening

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

1.37 hogere waarde

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

1.38 hoofdgebouw

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

1.39 huisgebonden beroepen

Kantoren, bedrijven met in acht name van het bepaalde in lid 21.2, maatschappelijke- en zakelijke dienstverlening, 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.

1.40 kamerverhuur

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

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

1.41 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.42 maatschappelijke dienstverlening

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

1.43 nutsvoorziening

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

1.44 openbare ruimte

Pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.45 overbouwing / onderdoorgang

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

1.46 overig bouwwerk

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

1.47 pand

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

1.48 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil

d. anders<N.A.P>.

1.49 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'K4'.

1.50 prostitutie

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

1.51 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.52 scheidslijn bebouwingswaarden

Een op de verbeelding aangegeven lijn welke de scheiding aangeeft tussen bouwvlakken waar verschillende maximale bouwhoogten zijn toegestaan.

1.53 seksinrichting

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

1.54 short stay

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

1.55 smartshop

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

1.56 Staat van Inrichtingen

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

1.57 standplaats

Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.58 telefooninrichting / belhuis

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

1.59 terras

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

1.60 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanwulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.61 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.62 verkeersareaal

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

1.63 voorgevelrooilijn

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

1.64 watergang

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

1.65 waterkering

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

1.66 waterpeil

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

1.67 waterstaatkundige werken

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

1.68 weg

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

1.69 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.70 wijkpost

Een gemeentelijke opslaglocatie ten behoeve van lokale werkzaamheden in de openbare ruimte.

1.71 wonen

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

1.72 woning

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

1.73 zakelijke dienstverlening

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 de bouwhoogte van een windmolen

Vanaf het peil tot aan de as van de windmolen.

2.7 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.8 de hoogte van een windmolen

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

2.9 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een wijkpost.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter;
- b. maximum bebouwingsoppervlak: 10%.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare ruimte;
- e. water- en oevervoorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. sport- en speelvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte : 2 meter;
- b. maximale bebouwingsoppervlakte per bouwwerk: 4 m²;
- c. maximale bebouwingspercentage: 2 %.

Artikel 5 Maatschappelijk - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke dienstverlening inclusief bijzondere woonvoorzieningen;
- b. seniorenwoningen met inbegrip van bijbehorende maatschappelijke voorzieningen, bergingen en andere nevenruimten;
- c. schoolpleinen, tuinen, groenvoorzieningen en openbare ruimte voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte en goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 (sba-1)' mag de in lid 2 bedoelde maximum bouwhoogte met 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 (sba-1)' mag de in lid 2 bedoelde maximum bouwhoogte met 1,5 meter worden overschreden ten behoeve van een dakterras.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

Artikel 6 Maatschappelijk - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk -2' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke dienstverlening.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding staat aangeduid.

Artikel 7 Maatschappelijk - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke dienstverlening met inbegrip van geluidgevoelige bestemmingen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. (school)pleinen;
- f. gymzalen;
- g. sport- en speelvoorzieningen;
- h. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- i. water.

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, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt een maximale bouwhoogte en goothoogte zoals op de verbeelding staat aangeduid.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximale bouwhoogte: 4 meter;
- b. maximum bebouwingspercentage: 5%;
- c. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter.

Artikel 8 Tuin - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen, met inbegrip van bijbehorende voetpaden;
- b. openbaar groen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen (bg)' is een berging toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox (gab)' is een garagebox toegestaan;
- e. een afscheidingsmuur op de grens tussen de bestemming Tuin - 1 en Verkeer - 1 bij de wijken Klieverink en Kouwenoord

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, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden zijn uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden toegestaan

- f. maximum bouwhoogte voor de erfafscheidingen van de voortuinen voor de woningen gelegen aan de Kantershof: 2 meter;
- g. maximum bouwhoogte voor de afscheidingsmuur op de grens tussen de bestemming Tuin - 1 en Verkeer - 1 bij de wijken Klieverink en Kouwenoord: 3 meter.

Artikel 9 Tuin - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen, met inbegrip van bijbehorende voet- en fietspaden;
- b. parkeren;

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

Artikel 10 Verkeer - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeersareaal;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brug (br)' is een brug toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)' is een overdekte parkeervoorziening toegestaan.

met de daarbij horende

- d. groenvoorzieningen;
- e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximale bouwhoogte : 6 meter;
- b. maximale bebouwingsoppervlakte : 4 m²;
- c. maximale bebouwingspercentage: 2 %;
- d. voor de in lid 10.1 sub c genoemde overdekte parkeervoorzieningen gelden geen maximaal bebouwingspercentage en maximaal bebouwingsoppervlak.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 10.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

10.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt: het gebruik van de in lid 10.1 sub c genoemde gronden voor het opslaan en/of stallen van bouwmaterialen, boten, caravans en vergelijkbare voorwerpen en/of stoffen.

Artikel 11 Verkeer - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. openbare ruimte;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. sport- en speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. maximale bouwhoogte: 2 meter;
- b. maximale bebouwingspercentage: 2 %.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. oevers.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op en onder de in de in lid 12.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. maximale bebouwingspercentage: 1%;
- b. maximale bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. het uitoefenen van huisgebonden beroepen;
- c. groenvoorzieningen en tuinen voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen;
- d. fiets- en voetpaden daar waar dat met de aanduiding 'onderdoorgang' staat aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd (gd)' zijn op de eerste bouwlaag kantoren, niet verkeersaantrekkende maatschappelijke-, en zakelijke dienstverlening en bedrijven met in acht name van het bepaalde in lid 21.2, toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd (gd)' is op het adres 's Gravendijkdreef 206 en Oliepalmstraat 4 tevens consumentverzorgende dienstverlening toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'sgd - 1' zijn op de eerste bouwlaag en op 25% van de tweede bouwlaag kantoren, maatschappelijke-, en zakelijke dienstverlening en bedrijven met in acht name van het bepaalde in lid 16.2, toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang (ond)' dient zich op de eerste bouwlaag een onderdoorgang te bevinden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van gebouwen geldt een maximum bouwhoogte en een maximum goothoogte zoals op de verbeelding staat aangeduid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de maximale bouwhoogte met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag de maximale bouwhoogte met maximaal 1,5 meter worden overschrijden ten behoeve van een dakterras;
- d. de maximale bouwhoogte mag met maximaal 1,5 meter worden overschreden ten behoeve van een dakterras ter plaatse van de volgende adressen:
 - Oliepalmstraat nr. 2 en 4;
 - Dwergpalmstraat nr. 1, 2, 5 en 8;
 - Dadelpalmstraat nr. 1, 4, 5, 6, en 8;
 - Arenpalmstraat nr. 1, 3, en 7;
- e. de in lid 13.2.2 onder b. genoemde dakopbouw dient te worden voorzien van een terugligging, zoals is te meten op de verbeelding, van:
 - I. 0,5 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens ter plaatse van de voor- en achterzijde van de woningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter gelegen aan de Kantershof;
 - II. 0,5 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens ter plaatse van de voorzijde van de woningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter gelegen aan de Kantershofstraat;
 - III. 3 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens ter plaatse van de voorzijde van de woningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter, niet zijnde de onder I. bedoelde woningen en de woningen met een maximum bouwhoogte van 3 meter, niet zijnde de onder IV. bedoelde woningen;
 - IV. 2 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens ter plaatse van de voorzijde van de (L-vormige)

woningen waarvoor op de verbeelding een maximum bouwhoogte van 3 meter staat aangegeven, ter plaatse van de volgende adressen: Kantershof nr 9 t/m 12, 90 t/m 93, 241 t/m 244, 370 t/m 373, 629 t/m 632;

- V. 2,4 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens ter plaatse van de voorzijde van de woningen in de wijken Klieverink en Kouwenoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden c.q. af te wijken van de gevellijn ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- b. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan de tweede bouwlaag / niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg danwel 2,4 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter; trappenhuizen, technische installaties, dakterrassen, hekwerken en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn;
- d. windmolens, mits de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op ten minste 3 meter afstand van de gevellijn.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Verbodsregels

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

16.2 Toegelaten bedrijven

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

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

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Veiligheidszone - LPG

17.1.1 Algemeen

In afwijking van Hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - LPG' de volgende regels:

- a. binnen de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - LPG' geldt dat de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het besluit externe veiligheid inrichting, niet zijn toegestaan. Voorts geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning deze veiligheidszone als uiterste grenswaarde in acht moet worden genomen.
- b. Binnen de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - LPG' geldt dat het bestaande aantal woningen niet mag worden vergroot.

17.2 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - LPG' te verwijderen, mits het gebruik van de activiteiten van de inrichting ter plaatse definitief zijn beëindigd;
- b. door de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - LPG' te verkleinen, mits voor de risicovolle inrichtingen vergunning ingevolge de Wet Milieubeheer is verleend of gewijzigd waaruit blijkt dat de doorzet van lpg is beperkt.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

a. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften ontheffing kan worden verleend, dan kan het bevoegd gezag afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 25 m²;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken ;

2. Geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
3. De in de voorschriften en op de verbeelding toegestane maximale bouwhoogte mag worden overschreden ten behoeve van:
4. lift- en trappenhuizen met ten hoogste 3 meter;
5. centrale verwarmingsinstallaties, dakopbouwen en met ten hoogste 3 meter;
6. schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie met ten hoogste 5 meter;
7. ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen met ten hoogste 2,5 meter.

Artikel 19 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 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.

20.2 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 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan K4.

De volledige naam is de aanhaaltitel.