

Bestemmingsplan De Hallen Zuid

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Gemengd - 1	8
Artikel 4 Gemengd - 2	9
Artikel 5 Verkeer - Verblijf	10
Artikel 6 Wonen	11
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels	13
Artikel 8 Antidubbeltelregel	13
Artikel 9 Algemene bouwregels	14
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 11 Overige regels	16
Artikel 12 Algemene ontheffingsregels	17
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 13 Overgangsrecht	18
Artikel 14 Slotregel	19
Bijlagen bij regels	21
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Hallen Zuid van het stadsdeel Oud-West van de gemeente Amsterdam;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.D0901BPSTD-0001 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanbouw:

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

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijf:

een onderneming waar goederen worden vervaardigd, bewerkt, geïnstalleerd en/of, verhandeld waarbij ondergeschikte detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat alleen bedrijven conform artikel 11.1 van deze regels zijn toegestaan;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.14 bouwvlak:

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

1.15 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;

1.16 detailhandel:

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

1.17 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.18 gebouw:

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

1.19 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.20 horeca van categorie 1:

broodjeszaak, lunchroom, patisserie, theehuis, traiteur, ijssalon en vergelijkbare horeca;

1.21 horeca van categorie 2:

automatiek, café, café-restaurant, restaurant, eetcafé, grill-room, shoarmazaak, pizzeria, snackbar en vergelijkbare horeca;

1.22 horeca van categorie 3:

bar, bar-dancing, dancing, discotheek, dansschool, nachtclub, zalenexploitatie;

1.23 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke;

1.24 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

1.25 kap:

een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee elkaar snijdende, hellende vlakken bestaat;

1.26 kelder:

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

1.27 maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting;

1.28 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;

1.29 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.30 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.31 stille zijde

Een gevel of geveldeel, niet zijnde een plat dak, die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht of een afgeschermd buitenruimte, met een maximale geluidsbelasting per geluidsbron vanwege:

- a. wegverkeerslawaaï van 48 dB.

1.32 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 short stay:

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één (1) week en maximaal zes (6) maanden;

1.34 souterrains:

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 2,0 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.35 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.36 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.37 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

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

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven die vallen onder categorieën A en B van bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend in de eerste bouwlaag van de gebouwen;
- b. horeca van categorieën 1 en 2, uitsluitend in de eerste bouwlaag van de gebouwen;
- c. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag van de gebouwen;
- d. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag van de gebouwen;
- e. woningen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- f. ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 1 van deze regels;
- g. ondergrondse parkeervoorzieningen in maximaal twee bouwlagen ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte nuts- en vergelijkbare voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor de gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven;
- c. maximum goothoogte zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven;
- d. gebouwen met 5 en meer bouwlagen mogen slechts worden gebouwd wanneer zij voorzien zijn van een kap.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

3.2.4 Stille zijde

Het bouwen van woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld is uitsluitend toegestaan indien deze woningen zijn voorzien van een stille zijde.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

3.3.1 Wonen in eerste bouwlaag

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming van de in lid 3.1 genoemde gronden, daar waar dat met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' in het bestemmingsplan staat aangegeven, te wijzigen door hier ook op de eerste bouwlaag woningen toe te staan.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven die vallen onder categorieën A en B van bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend in de eerste bouwlaag van de gebouwen;
- b. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag van de gebouwen;
- c. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag van de gebouwen;
- d. woningen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- e. ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 1 van deze regels;
- f. ondergrondse parkeervoorzieningen in maximaal twee bouwlagen ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte nuts- en vergelijkbare voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor de gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven;
- c. maximum goothoogte zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven;
- d. gebouwen met 5 en meer bouwlagen mogen slechts worden gebouwd wanneer zij voorzien zijn van een kap.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

4.2.4 Stille zijde

Het bouwen van woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld is uitsluitend toegestaan indien deze woningen zijn voorzien van een stille zijde.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

4.3.1 Wonen in eerste bouwlaag

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming van de in lid 4.1 genoemde gronden, daar waar dat met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' in het bestemmingsplan staat aangegeven, te wijzigen door hier ook op de eerste bouwlaag woningen toe te staan.

4.3.2 Horeca in eerste bouwlaag

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming van de in lid 4.1 genoemde gronden, daar waar dat met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' in het bestemmingsplan staat aangegeven, te wijzigen door hier op de eerste bouwlaag ook horeca van categorieën 1 en 2 toe te staan.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. een passage ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang";
- d. een ondergrondse verbinding ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "ondergrondse doorgang";
- e. groenvoorzieningen, bermen en watergangen;
- f. ondergrondse parkeervoorzieningen in maximaal twee bouwlagen ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- g. nutsvoorzieningen;
- h. fietsenstallingen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke;
- i. speel- en verblijfsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor de gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven;
- c. maximum goothoogte zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Het dagelijks bestuur is bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1 met dien verstaande dat ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" ook ten behoeve van de hier aangrenzende bestemmingen "gemengd-1" en "gemengd-2" mag worden gebouwd. Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven;
- b. maximum bebouwingpercentage: 50% van het bouwvlak.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
- b. ruimten ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 1 van deze regels;
- c. nuts- en vergelijkbare voorzieningen;
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen in maximaal twee bouwlagen ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte nuts- en vergelijkbare voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Algemeen*

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

6.2.2 *Gebouwen*

Voor de gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- b. maximum bouwhoogte zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven;
- c. maximum goothoogte zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven;
- d. gebouwen met 5 en meer bouwlagen mogen slechts worden gebouwd wanneer zij voorzien zijn van een kap.

6.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

6.2.4 *Stille zijde*

Het bouwen van woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld is uitsluitend toegestaan indien deze woningen zijn voorzien van een stille zijde.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van cultuurhistorische waarden in de vorm van het rijksmonument De Hallen;
- b. de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

7.2 Nadere eisen

Het Dagelijks Bestuur kan, indien de cultuurhistorische waarde direct aanleiding geeft, nadere eisen stellen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de afmeting van de bouwwerken;
- b. de situering van de bouwwerken;
- c. de stedenbouwkundige samenhang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verbodsregels

- a. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.
- b. Als een verboden gebruik, als bedoeld in lid 1, wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van de onbebouwde gronden en / of bebouwing:
 - ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2.4 van het "Inrichtingen- en vergunningenbesluit" (Stb. '93, nr.50, laatstelijk gewijzigd 7-2-'97 Stb. '97 nr.74); als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
 - als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden;
 - als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
 - ten behoeve van seksinrichtingen, prostitutiebedrijven en automatenhallen.
- c. Het dagelijks bestuur verleent ontheffing van het bepaalde in het eerste lid wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Toegelaten bedrijven

- a. Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen uitsluitend worden gebruikt voor de bedrijven die vallen onder categorieën A en B van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- b. Het dagelijks bestuur is bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in a met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf 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.

11.2 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven en/of bedrijfspvormen kunnen worden toegevoegd;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie;
- c. één of meerdere adressen van bedrijven die vallen onder milieucategorie A of hoger, zoals bedoeld in lid 2 sub 1, geschrapt kunnen worden, zodat ter plaatse geen bedrijf is toegestaan dat valt onder milieucategorie A of hoger, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd.

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

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:
 - gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 - 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 met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste:
 - 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;
 - 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 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 13 Overgangsrecht

13.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het dagelijks bestuur kan eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. 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.

13.2 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 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;
- c. 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;
- d. 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Hallen Zuid.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bedrijvenlijst: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
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 m²	B
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	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 m²	B
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	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 m²	B
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	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 ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 100 m2	A
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken < 100 m2	A
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken < 200 m2	B
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221		Uitgeverijen (kantoren) < 100 m2	A
221		Uitgeverijen (kantoren) < 200 m2	B
222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen < 100 m2	A
222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen < 200 m2	B
2223	A	Grafische afwerking < 100 m2	A
2223	A	Grafische afwerking < 200 m2	B
2223	B	Binderijen < 100 m2	A
2223	B	Binderijen < 200 m2	B
2224		Grafische reproductie en zetten < 100 m2	A
2224		Grafische reproductie en zetten < 200 m2	B
2225		Overige grafische activiteiten < 100 m2	A
2225		Overige grafische activiteiten < 200 m2	B
223		Reproductiebedrijven opgenomen media < 100 m2	A
223		Reproductiebedrijven opgenomen media < 200 m2	B
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
SBI-CODE		OMSCHRIJVING	

	nummer		CATEGORIE
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 m²	B
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	B
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	B
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	B
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- 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 m²	A
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	B
362		Fabricage van munten, sieraden e.d. < 100 m²	A
362		Fabricage van munten, sieraden e.d. < 200 m²	B
363		Muziekinstrumentenfabrieken < 100 m²	A
363		Muziekinstrumentenfabrieken < 200 m²	B
3661.1		Sociale werkvoorziening < 100 m²	A
3661.1		Sociale werkvoorziening < 200 m²	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, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²	B
45	3	Aannemersbedrijven zonder werkplaats	A
SBI-CODE		OMSCHRIJVING	

	nummer		CATEGORIE
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven < 100 m2	A
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven > 100 m2	B
5020.4	B	Autobekleiderijen	A
5020.5		Autowasserijen	B
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires < 100 m2	A
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires > 100 m2	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 m2	B
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	6	- indien b.o. < 200 m²	B
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen	C
5154	2	- indien b.o. < 2.000 m²	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 m2	A
5552		Cateringbedrijven > 100 m2	B
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
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
SBI-CODE		OMSCHRIJVING	

	nummer		CATEGORIE
-			
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven < 100 m2	A
711		Personenautoverhuurbedrijven > 100 m2	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