Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38

Concept

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38

Colofon

Opdrachtgever	Livingstone
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.N2301BPSTD-OW01
Datum print	26 April 2023
Planstatus	concept

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 12

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **13**

Artikel 3 Tuin - 1 13
Artikel 4 Tuin - 2 14
Artikel 5 Water 15
Artikel 6 Wonen 16
Artikel 7 Waarde - Archeologie 18

Hoofdstuk 3 Algemene regels **20**

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 20
Artikel 9 Algemene bouwregels 21
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 22
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 23

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **24**

Artikel 12 Overgangsrecht 24
Artikel 13 Slotregel 25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Hendrik Soeteboomstraat 36-38' met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2301BPSTD-OW01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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 Archeologisch monument

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.7 Archeologisch onderzoek

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

1.8 Archeologisch rapport

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

1.9 Archeologische verwachting

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

1.10 Archeologische waarde

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

1.11 Automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn opgesteld.

1.12 Aan-huis-verbonden beroepen en - bedrijven

a. Aan-huis-verbonden beroep:

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

b. Aan-huis-verbonden bedrijf:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hiermee wordt wel een bed & breakfast, maar geen detailhandel of horeca bedoeld.

1.13 Bebouwing

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

1.14 Bedrijf

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

1.15 Bed & Breakfast

Een bedrijf, dat met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner in een woning wordt uitgeoefend en die voorziet in het verstrekken van nachtverblijf voor maximaal 4 personen voor korte tijd, waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten ondergeschikt is.

1.16 Bedrijfsboot

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep, dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.

1.17 Bestaande bebouwing of gebruik

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

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 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.

1.21 Bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.22 Bouwen

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

1.23 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen.

1.25 Bouwvlak

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

1.26 Bouwwerk

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

1.27 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

1.28 Bruto vloeroppervlak (bvo)

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

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 die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 Gebouw

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

1.31 Geldwisselkantoor

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

1.32 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.

1.33 Hoofdgebouw

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

1.34 Nutsvoorziening

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

1.35 Opslag

Het bedrijfsmatig opslaan en verpakken van goederen, niet zijnde detailhandel.

1.36 Passagiersboot

Een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

a. het vervoer van personen; of
b. om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

1.37 Peil

Onder het peil wordt verstaan:

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

1.38 Planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan "Hendrik Soeteboomstraat 36-38".

1.39 Plezierboot

Een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.40 Prostitutie

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

1.41 Prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.42 Seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
b. erotisch getinte vermaaksfunctie: Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar.

1.43 Smartshop

Een winkel waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

1.44 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 aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.45 Verbeelding

Digitale of analoge kaart van het bestemmingsplan met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden, zijn aangegeven.

1.46 Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.47 Waterpeil

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

1.48 Waterstaatkundige werken

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

1.49 Woning

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

1.50 Woonboot

Een woonschip die aan de romp en de opbouw herkenbaar is als schip, met een (grotendeels) authentiek karakter.

Artikel 2 Wijze van meten

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 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.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 Horizontale diepte

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 Verticale bouwdiepte

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. voortuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c. parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en bijbehorende in- en uitritten;
d. voet- en fietspaden;
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 meter;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

3.2.2 Nadere eisen

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

3.3.1 Parkeervoorzieningen

Het gebruik van een eenmaal gerealiseerde parkeerplaats voor auto's of van gronden die eenmaal geschikt zijn gemaakt en in gebruik zijn genomen voor het parkeren van auto's mag niet zodanig worden veranderd dat de betreffende gronden niet langer of minder geschikt zijn als parkeerruimte voor auto's.

Artikel 4 Tuin - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en bijbehorende in- en uitritten;
c. bijbehorende bouwwerken bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
d. voetpaden;
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

4.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning ten hoogste 40% bedragen van de oppervlakte van het perceel dat bestemd is als 'Tuin - 2'; en
b. de maximum goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3 meter;
c. de maximum bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5 meter;
d. de maximum bouwhoogte van aan- of uitbouwen bedraagt 4 meter en maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. steigers, vlonders en daarmee vergelijkbare oevervoorzieningen ten behoeve van wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
d. taluds;
e. oevers;
f. nutsvoorzieningen;
g. andere bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op en onder in de lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van steigers, vlonders en daarmee vergelijkbare oevervoorzieningen bedraagt 1 meter;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen bebouwen zijnde, bedraagt 4 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonboten, bedrijfboten, passagiersboten en/of stationerende vaartuigen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
b. bijbehorende bouwwerken bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c. tuinen en erven;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. voetpaden.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen', zijn uitsluitend twee-aaneengebouwende woningen toegestaan;
d. de maximum goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
e. de maximum bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 4 meter en maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) bedraagt 1 meter;
b. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) bedraagt 2 meter;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

6.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen en- bedrijven

Voor het in 6.1 bedoelde gebruik gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

a. voor de Aan-huis-verbonden beroepen en - bedrijven geldt dat maximaal 40% van het

grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

a. 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.
b. De bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

a. voor zover met betrekking tot de in lid 7.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen.
b. aan de vergunning als bedoeld onder a. kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. Het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op een bodemverstoring:
    1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met kleinere oppervlakte dan 10.000 m^2;
    2. die het normale onderhoud betreft;
    3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen ter bescherming van de in lid 7.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen gesteld worden aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 7.1 aanwezig zijn.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 7.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het uitvoeren van grondbewerkingen in de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
    2. het aanbrengen van drainage;
    3. het aanleggen en verbreden van wateren;
    4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
    5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a. dient een archeologisch rapport te

overleggen.

c. De onder a. genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 7.1 niet onevenredig schaden.
d. Aan de onder a. genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
e. Het bepaalde onder a. en d. is niet van toepassing op een bodemverstoring:
    1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met kleinere oppervlakte dan 10.000 m^2;
    2. die het normale onderhoud betreft;
    3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met in achtneming van de volgende regels:

a. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
   1. 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;
   2. 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 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;
   3. hijsinrichtingen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven het peil;
   4. technische installaties, dakterrassen, hekwerken en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruik

10.1.1 Algemeen

Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.

10.1.2 Verboden gebruik

Als verboden gebruik - in de zin van gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven - wordt in ieder geval begrepen:

a. inrichtingen die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
b. telefoneerinrichting/belhuis;
c. automatenhal;
d. prostitutiebedrijf;
e. seksinrichting;
f. kantoor;
g. smartshop;
h. growshop;
i. short stay;
j. 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.

10.1.3 Parkeren, laden en lossen

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

10.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in sublid 10.1.3 onder a. en b. overeenkomstig de voorwaarden gesteld in het vigerende parkeerbeleid.
b. het bepaalde in sublid 10.1.3 onder c. voor zover op andere wijze in laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Indien dit niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan, dan kan het bevoegd gezag afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 25 m^2;
b. 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;
c. geringe afwijkingen, 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;
d. het overschrijden van in de regels toegestane maximale goot- en/of bouwhoogte met ten hoogste 2 meter ten behoeve van: schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie en vergelijkbare bouwwerken met ten hoogste 2 meter;
e. de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 1 meter mag worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Hendrik Soeteboomstraat 36-38".