Gemeente Amsterdam

Uitwerkingsplan

Food Center Amsterdam – 3e Uitwerking (Woongebied west)

regels



Colofon

Opdrachtgever	G & O
Opdrachtnemer	RVE Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.E2006BPGST-VG01
Datum	7 juni 2024
Planstatus	uitwerkingsplan (vaststelling)

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 15

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **16**

Artikel 3 Groen 16
Artikel 4 Verkeer - 1 17
Artikel 5 Verkeer - 2 19
Artikel 6 Verkeer - 3 21
Artikel 7 Woongebied - 1 23
Artikel 8 Woongebied - 2 30
Artikel 9 Verkeer - Voorlopig 36
Artikel 10 Waarde - Archeologie 37

Hoofdstuk 3 Algemene regels **39**

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 39
Artikel 12 Algemene bouwregels 40
Artikel 13 Algemene gebruiksregels 41
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels 44
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 46
Artikel 16 Overige regels 47

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **48**

Artikel 17 Overgangsrecht 48
Artikel 18 Slotregel 49

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Eerste Partiele herziening bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)' met identificatienummer NL.IMRO.0363.E1901BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 uitwerkingsplan

het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 3e uitwerking (Woongebied west) met identificatienummer NL.IMRO.0363.E2006BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.3 bestemmingsplan

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

1.4 aanbouw

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aanduidingsvlak

een aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.8 automatenhal

een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de kansspelen zijn opgesteld.

1.9 balkon

een niet-grondgebonden open uitbouw op de tweede bouwlaag of hoger waarbij de uitbouw via een balustrade of borstwering aan minimaal één zijde is afgeschermd.

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

een met een maatvoeringsaanduiding of in de regels aangegeven percentage dat het gedeelte van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat mag worden bebouwd.

1.12 bedrijf

een onderneming, daaronder mede begrepen broedplaatsen, waar goederen worden vervaardigd, bewerkt, geïnstalleerd, verhandeld en/of getransporteerd, waarbij ondergeschikte detailhandel is toegestaan, dit met inachtneming van artikel 13.4.

1.13 beleidsregel

de laatst vastgestelde versie van de beleidsregel 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam' welke voor het eerst is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar bouwaanvragen voor kelders aan worden getoetst.

1.14 belwinkel

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.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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 gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.18 bijzondere bouwlaag

kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.19 bouwblok

een aaneengesloten, dan wel als geheel te beschouwen, reeks van gebouwen.

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 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 bijzondere bouwlagen.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 consumentverzorgende dienstverlening

persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, nagelstudio's, schoonheidsinstituten, fitness, sauna, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.26 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak of een toevoeging aan een plat dak.

1.27 darkstore

vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een (opslag)ruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek. De bezorging van op locatie bereide maaltijden valt niet onder deze vorm van bedrijfsvoering.

1.28 deklaag

de bovenste bodemlaag die in de laatste circa 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophooglaag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw.

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, met inbegrip van ondergeschikte horeca en met uitzondering van supermarkt. Onder detailhandel vallen geen flitsbezorgdiensten en darkstores.

1.30 dove gevel

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.31 erker

een niet-grondgebonden gesloten uitbouw op de tweede bouwlaag of hoger.

1.32 flitsbezorgdiensten

bezorgdiensten van online bestelde consumentenproducten, met de bedoeling deze binnen zeer korte termijn te bezorgen, bij de besteller.

1.33 gebouw

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

1.34 geldwisselkantoor

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

1.35 geluidgevoelige bestemmingen

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

1.36 geohydrologisch rapport

het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.37 gevoelige bestemmingen

scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

1.38 groenvoorzieningen

ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.39 grondwaterneutraal bouwen

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

1.40 horeca van categorie 1

fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.41 horeca van categorie 2

nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.42 horeca van categorie 3

café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.43 horeca van categorie 4

restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.44 horeca van categorie 5

hotel (waaronder begrepen motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven), inclusief het bieden van vergaderaccomodatie.

1.45 inventariserend veldonderzoek (IVO)

een inventariserend veldonderzoek conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), zoals deze geldt ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

1.46 kap

een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee hellende vlakken bestaat, die elkaar al dan niet snijden.

1.47 kelder

ondergronds (deel van een) gebouw, uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.48 kinderopvangvoorziening

kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.49 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen (kinderdagverblijven en/of voorzieningen voor buitenschoolse opvang), met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

1.50 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden.

1.51 NEN 8100

NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving, versie 2006.

1.52 nutsvoorzieningen

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, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.53 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.54 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.55 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, tot een maximum van 20% van het vloeroppervlakte van de hoofdfunctie tot maximaal 100 m².

1.56 ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca III en IV die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat in geval van ondergeschikte horeca in detailhandel, maximaal 20% van de verkoop vloeroppervlakte van de winkel tot maximaal 20 m² voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.

1.57 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen voor langzaam verkeer binnen een woonhof.

1.58 overig bouwwerk

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

1.59 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.

1.60 peil

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, tenzij anders is bepaald;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, tenzij anders is bepaald.

1.61 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis

consumentverzorgende of zakelijke dienstverlening, webwinkel of bedrijf uitsluitend zijnde categorie A uit de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging, waarbij:

a. in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
b. deze een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie.

1.62 prostitutie

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

1.63 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.64 publieksgerichte zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek in overwegende mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals banken, makelaarskantoren, reisbureaus, stomerij, wasserette en uitzendbureaus.

1.65 seksinrichting

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

1.66 shortstay

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

1.67 souterrain

een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen.

1.68 stille zijde

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

a. wegverkeerslawaai van 48 dB;
b. industrielawaai van 50 dB(A);
c. spoorweglawaai van 55 dB.

1.69 supermarkt

detailhandel, zijnde een zelfbedieningszaak in goederen met een grote verscheidenheid aan hoofdzakelijk levensmiddelen, met een bruto vloeroppervlak groter dan 300 m².

1.70 verkeersareaal

gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen.

1.71 waterbouwkundige kunstwerken

kunstwerken, verband houdend met de gebruiksmogelijkheden van het water, zoals steigers, remmingswerken, afmeervoorzieningen, kades en bruggen.

1.72 waterhuishoudkundige voorzieningen

werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, sluizen en beschoeiingen.

1.73 webwinkel

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.74 woonhof

een verzameling bovengrondse woongebouwen, welke al dan niet ondergronds met elkaar zijn verbonden via een kelder en waarbij de randen van het woonhof aan minimaal drie zijdes worden gevormd door aaneengesloten bebouwing, die onderbroken kan worden door poorten en doorgangen.

1.75 woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, dan wel voor bijzondere woonvormen zoals woongroepen en vergelijkbare onzelfstandige woonvormen, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten en waaronder mede begrepen shortstay en zorgwoningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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 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.

2.4 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 Bruto vloeroppervlakte

De bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten 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 Begrenzing bestemmingen

De begrenzing van de onderscheiden bestemmingen wordt vastgesteld door middel van meting met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

2.7 Bebouwingspercentage

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

2.8 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. fiets- en voetpaden;
c. ongebouwde fietsparkeervoorzieningen;
d. plastieken en kunstobjecten;
e. speelvoorzieningen;
f. afvalinzamelingssystemen;
g. water;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

i. een schoolplein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1'.

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 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 12 meter;
b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 6 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Deze bestemming treedt in werking na het verstrijken van de termijn van de voorlopige bestemming Verkeer - Voorlopig, als genoemd in artikel 9.

Artikel 4 Verkeer - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verkeersareaal;
b. uitwegen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. kunstobjecten;
g. afvalinzamelingssystemen;
h. water;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

k. erkers en balkons van gebouwen in de aangrenzende bestemming 'Woongebied - 1;
l. horecaterrassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van erkers en balkons van de gebouwen in de aangrenzende bestemming 'Woongebied - 1', met dien verstande dat:
    1. erkers en balkons alleen zijn toegestaan vanaf de derde bouwlaag en hoger van het gebouw;
    2. voor erkers en balkons een maximum diepte geldt van 1 meter vanaf de gevel van het gebouw in de aangrenzende bestemming 'Woongebied - 1'.

4.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 12 meter;
b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
c. maximum bouwhoogte terrasschermen: 2 meter;
d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 6 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Horecaterrassen

Ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane horecaterrassen gelden de volgende bepalingen:

a. een terras mag niet overdekt zijn;
b. (versterkt) muziekgeluid is op de terrassen niet toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. fiets- en voetpaden;
b. groenvoorzieningen;
c. plastieken en kunstobjecten;
d. speelvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. afvalinzamelingssystemen;
g. water;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

j. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
k. erkers en balkons van de gebouwen in de aangrenzende bestemming 'Woongebied - 1'.

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 het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' worden gebouwd;
b. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van kelders, met dien verstande dat:
    1. kelders zijn toegestaan tot een diepte van maximaal -3,0 meter NAP;
    2. de bijbehorende gronddekking minimaal 50 centimeter bedraagt;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn tevens erkers en balkons van de gebouwen in de aangrenzende bestemmingen 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 2' toegestaan, met dien verstande dat:
    1. erkers en balkons alleen zijn toegestaan vanaf de derde bouwlaag en hoger van het gebouw;
    2. voor erkers en balkons een maximum diepte geldt van 1 meter vanaf de gevel van het gebouw in de aangrenzende bestemming 'Woongebied - 1' of 'Woongebied - 2'.

5.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 12 meter;
b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 6 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 5.2.2 onder b bepaalde ten behoeve van het toestaan van kelders waarbij de gronddekking minimaal 30 centimeter bedraagt indien hiermee naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. voldoende waterberging wordt gerealiseerd;
b. grondwateroverlast afdoende wordt voorkomen;
c. en er voldoende ruimte is om de benodigde kabels en leidingen, waterafvoer en afwerking openbare ruimte op te kunnen lossen.

Artikel 6 Verkeer - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. fiets- en voetpaden;
b. groenvoorzieningen;
c. plastieken en kunstobjecten;
d. speelvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. afvalinzamelingssystemen;
g. water;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

j. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
k. erkers en balkons van de gebouwen in de aangrenzende bestemmingen 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 2'.

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 het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' worden gebouwd;
b. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van kelders, met dien verstande dat:
    1. kelders zijn toegestaan tot een diepte van maximaal -3,0 meter NAP;
    2. de bijbehorende gronddekking minimaal 50 centimeter bedraagt;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn tevens erkers en balkons van de gebouwen in de aangrenzende bestemmingen 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 2' toegestaan, met dien verstande dat:
    1. deze erkers en balkons alleen zijn toegestaan vanaf de derde bouwlaag en hoger van het gebouw;
    2. vanaf de gevel van het gebouw een maximum diepte geldt van 1 meter voor erkers en 3 meter voor balkons voorzover het gebouw zich binnen een bouwvlak in de bestemming 'Woongebied - 1' bevindt, mits de afstand van een erker of balkon tot een tegenovergelegen gebouw (inclusief erkers en balkons) minimaal 12 meter bedraagt;
    3. vanaf de gevel van het gebouw een maximum diepte voor erkers en balkons geldt van 1 meter voorzover het gebouw zich binnen een bouwvlak in de bestemming 'Woongebied - 2' bevindt, mits de afstand van een erker of balkon tot een tegenovergelegen gebouw (inclusief erkers en balkons) minimaal:

- 12 meter bedraagt voorzover het tegenovergelegen gebouw is gelegen binnen een bouwvlak in de bestemming 'Woongebied - 1';
- 13 meter bedraagt voorzover het tegenovergelegen gebouw is gelegen binnen een bouwvlak in de bestemming 'Woongebied - 2'.

6.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 12 meter;
b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 6 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 6.2.2 onder b bepaalde ten behoeve van het toestaan van kelders waarbij de gronddekking minimaal 30 centimeter bedraagt indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. voldoende waterberging wordt gerealiseerd;
b. grondwateroverlast afdoende wordt voorkomen;
c. en er voldoende ruimte is om de benodigde kabels en leidingen, waterafvoer en afwerking openbare ruimte op te kunnen lossen.

Artikel 7 Woongebied - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
b. bergingen en andere nevenruimten;
c. tuinen en erven;
d. groenvoorzieningen;
e. daktuinen;
f. fiets- en voetpaden;
g. ongebouwde fietsparkeervoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. afvalinzamelingssystemen;
k. water;
l. waterbouwkundige kunstwerken;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

n. consumentverzorgende dienstverlening, detailhandel, publieksgerichte zakelijke dienstverlening en horeca van categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'gemengd' en 'specifieke vorm van woongebied - gemengd 1' en met dien verstande dat deze functies ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn toegestaan in de eerste bouwlaag en de kelder en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - gemengd 1' in de eerste t/m derde bouwlaag en de kelder;
o. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde onderwijsvoorzieningen en kinderopvangvoorzieningen, in de eerste t/m derde bouwlaag en de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en met dien verstande dat gevoelige bestemmingen niet zijn toegestaan indien de gronden ook zijn aangeduid als 'gemengd' of 'specifieke vorm van woongebied - gemengd 1';
p. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een brede school (school, kinderopvang, naschoolse opvang, voorschool en gymzaal) in de eerste t/m derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
q. een schoolplein, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van woongebied - 1' en 'onderwijs';
r. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
s. een in- en uitrit van gebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - 2'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 7.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat:

a. er voor de functies als bedoeld in lid 7.1 wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in artikel 12.2;
b. er binnen het uitwerkingsplan rekening dient te worden gehouden met voldoende

parkeergelegenheid als bedoeld in artikel 12.2 voor de op grond van artikel 4 van het plan toegestane functies (bestemming 'Gemengd'), tenzij voor deze functies wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid buiten het plangebied van het uitwerkingsplan.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd alsmede ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
b. maximum bebouwingspercentage per bouwvlak: 100%, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders staat aangegeven;
c. maximum bouwhoogte binnen een bouwvlak: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
d. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat maximaal 4.702,9 m² van de gronden met een maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' van 32 meter en een maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' 35 meter bij recht mag worden bebouwd met gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 18 meter;
e. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' dient de gevel aaneengesloten in de aangegeven gevellijn te worden gebouwd tot een hoogte van minimaal 15 meter;
f. kelders zijn binnen een bouwvlak alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en tot een diepte van maximaal -3,0 meter NAP;
g. gebouwen buiten een bouwvlak zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' toegestaan in de vorm van kelders, met dien verstande dat:
    1. kelders zijn toegestaan tot een diepte van maximaal -3,0 meter NAP;
    2. de bijbehorende gronddekking minimaal 50 centimeter bedraagt;
h. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter, gemeten tussen de bovenkant van de afgewerkte vloer van de eerste bouwlaag en de bovenkant van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag, met dien verstande dat:
    1. de minimale bouwhoogte alleen geldt voor zover een eerste bouwlaag grenst aan de bestemming 'Verkeer - 1' en/of 'Verkeer - 2', waarbij deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter vanaf de gevel die grenst aan de bestemming 'Verkeer - 1' en/of 'Verkeer - 2' dient te worden gerealiseerd en te worden gehandhaafd;
    2. er geen minimale bouwhoogte geldt voor bestaande bebouwing;
i. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet worden bebouwd tot aan een hoogte van 8 meter vanaf peil;
j. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt het volgende:
    1. de afstand van een gebouw binnen de bestemming 'Woongebied - 1' tot gebouwen binnen de bestemming 'Woongebied - 2' bedraagt minimaal 14 meter;
    2. het bepaalde onder j-1 heeft geen betrekking op kelders;
k. in aanvulling op het bepaalde onder c en in afwijking van het bepaalde in de artikelen 2.3 en 1.60 wordt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' gemeten vanaf +3,14 meter NAP, met dien verstande dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan:
    1. 6 bouwlagen ter plaatse van gronden waar een maximum bouwhoogte is aangeduid van 18 meter;
    2. 11 bouwlagen ter plaatse van de gronden waar een maximum bouwhoogte is aangeduid van 32 meter;
    3. 12 bouwlagen ter plaatse van de gronden waar een maximum bouwhoogte is aangeduid van 35 meter;
l. in afwijking van het bepaalde onder c en e mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' over een breedte van minimaal 6 meter niet worden bebouwd tot aan de vloer van de derde bouwlaag, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies en ondergelegen kelders.

7.2.3 Erkers en balkons buiten een bouwvlak

In afwijking van het bepaalde in lid 7.2.2 onder a, b en h zijn erkers en en balkons buiten een bouwvlak toegestaan mits deze zijn gelegen binnen de bestemming 'Woongebied - 1' en deze direct grenzen aan het bouwvlak waarin het betreffende gebouw zich bevindt, met dien verstande dat:

a. deze erkers en balkons alleen zijn toegestaan vanaf de derde bouwlaag en hoger van het betreffende gebouw;
b. vanaf de gevel van het gebouw een maximum diepte geldt van 1 meter voor erkers en 3 meter voor balkons, waarbij de minimale afstand tussen gebouwen als bedoeld in lid 7.2.2 onder j voor wat betreft erkers en balkons minimaal 12 meter bedraagt.

7.2.4 Woningen en geluid

Voor woningen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 2', 'specifieke bouwaanduiding - 2a', 'specifieke bouwaanduiding - 3' en 'specifieke bouwaanduiding - 4' dienen de naar de Jan van Galenstraat gekeerde gevels vanwege het wegverkeerslawaai van de Jan van Galenstraat als dove gevel te worden uitgevoerd;
b. het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien de woning is voorzien van een stille zijde;
c. woningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 5' mogen niet eerder in gebruik worden genomen voordat de gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 3' en 'specifieke bouwaanduiding - 4' gerealiseerd zijn;
d. woningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 6a' en 'specifieke bouwaanduiding - 6b' mogen niet eerder in gebruik worden genomen voordat de gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 2', 'specifieke bouwaanduiding - 2a', 'specifieke bouwaanduiding - 3' en 'specifieke bouwaanduiding - 4' gerealiseerd zijn;
e. in aanvulling op het bepaalde onder a t/m d geldt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 5', 'specifieke bouwaanduiding - 6a' en 'specifieke bouwaanduiding - 6b' dat het bouwen van een woning slechts is toegestaan indien uit deugdelijk akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege bedrijven en buitenspeelterreinen op de gevels van de woning, al dan niet na het treffen van bouwkundige maatregelen, voldoet aan:
    1. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) van 55 dB(A) voor de dagperiode (07:00-19:00 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19:00-23:00 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23:00-07:00 uur); en
    2. de grenswaarden voor piekniveaus (L_{Amax}) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
f. het bepaalde onder e, punt 1 is niet van toepassing wanneer voor het betreffende bedrijf maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarin een hogere geluidbelasting op de gevel van woningen wordt toegestaan en onder de voorwaarde dat uit deugdelijk akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de gevel wordt voldaan aan de geluidbelasting die in het maatwerk is vastgesteld.

7.2.5 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

a. dakterrassen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte

minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
d. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
e. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer en met dien verstande dat hekwerken minimaal 2,0 meter van de dakrand zijn gelegen.

7.2.6 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de volgende regel:

a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
b. maximum bebouwingspercentage buiten bouwvlak: 10%;
c. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter;
d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 2 meter.

7.2.7 Voorwaardelijke verplichtingen stikstofdepositie

Voor het bouwen van gebouwen binnen dit plan gelden ter voorkoming van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden de volgende regels:

a. de volgende bouwfasering dient in acht te worden genomen:
    1. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mogen niet eerder starten dan 1 oktober 2024;
    2. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 13' mogen niet eerder starten dan 1 april 2025;
    3. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6a' mogen niet eerder starten dan 1 april 2026;
    4. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6b' mogen niet eerder starten dan 1 april 2027;
b. hijsbewegingen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met elektrisch aangedreven hijs- of bouwkranen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan bouwplannen die leiden tot bouwen hoger dan 30 meter, ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder en/of windgevaar, nadere eisen te stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. Of bij bouwen hoger dan 30 meter sprake is van een onaanvaardbare windhinder of windgevaar wordt beoordeeld aan de hand van onderzoek waaruit blijkt in welke mate windhinder of windgevaar als gevolg van de beoogde bebouwing zal optreden. Op dit onderzoek is NEN 8100 van toepassing. Van onaanvaardbare windhinder is sprake indien de score 'goed' niet wordt behaald bij de activiteit 'slenteren' in kwaliteitsklasse A of B als bedoeld in tabel 1 van NEN 8100.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 7.2.2 onder a, c en j bepaalde ten behoeve van het toestaan van nutsvoorzieningen buiten een bouwvlak, met dien verstande dat:

a. het maximum bruto vloeroppervlak per nutsvoorziening 15 m² bedraagt;
b. de maximum bouwhoogte van nutsvoorzieningen 3 meter bedraagt.

7.4.2 Gronddekking

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 7.2.2 onder g bepaalde ten behoeve van het toestaan van kelders buiten een bouwvlak waarbij de gronddekking minimaal 30 centimeter bedraagt indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. voldoende waterberging wordt gerealiseerd;
b. grondwateroverlast afdoende wordt voorkomen;
c. en er voldoende ruimte is om de benodigde kabels en leidingen, waterafvoer en afwerking openbare ruimte op te kunnen lossen.

7.4.3 Minimale afstanden tussen gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 7.2.2 onder j bepaalde, met dien verstande dat kleinere minimale afstanden tussen gebouwen alleen zijn toegestaan indien:

a. kleinere minimale afstanden geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de stedenbouwkundige opzet van het woongebied;
b. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

7.4.4 Onderdoorgang

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 7.2.2 onder l bepaalde ten behoeve van het bouwen tot aan de vloer van de derde bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang indien dit leidt tot een betere situering van de brede school als bedoeld in 7.1 onder p;

7.4.5 Erkers en balkons

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 7.2.3 bepaalde ten behoeve van het toestaan van erkers en balkons buiten een bouwvlak door deze gebouwdelen ook toe te staan bij de tweede bouwlaag van het betreffende gebouwdeel en/of kleinere minimale afstand tussen erkers en balkons van tegenovergelegen gebouwen toe te staan, indien:

a. erkers en balkons op de tweede bouwlaag en/of kleinere minimale afstanden geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de stedenbouwkundige opzet van het woongebied;
b. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

7.4.6 Dove gevel

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 7.2.4 onder a bepaalde ten aanzien van het als dove gevel uitvoeren van de naar de Jan van Galenstraat gekeerde gevels bij (delen van) gebouwen, met dien verstande dat kan worden afgeweken van de verplichting om een dove gevel te realiseren indien is aangetoond dat de geluidsbelasting ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel niet hoger is dan 63 dB.

7.4.7 Stille zijde

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 7.2.4 onder b bepaalde ten aanzien van het bouwen van woningen met een stille zijde, met dien verstande dat kan worden afgeweken van de verplichting om een stille zijde te realiseren indien:

a. het realiseren van een stille zijde overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;
b. de geluidsbelasting ter plaatse van de betreffende woning niet hoger is dan 63 dB.

7.4.8 Voorwaardelijke verplichtingen stikstofdepositie

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 7.2.7 bepaalde, ten behoeve van:

a. het eerder starten van de bouwwerkzaamheden dan aangegeven, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat de gewijzigde bouwfasering niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt, rekening houdend met de bouwfasering van het gehele woongebied;
b. het uitvoeren van hijsbewegingen anders dan met uitsluitend elektrisch aangedreven hijs- of bouwkranen, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat dergelijke hijsbewegingen niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Woningen

Ten aanzien van de op grond van lid 7.1 en lid 8.1 toegestane woningen geldt een maximum aantal van 930 woningen.

7.5.2 Consumentverzorgende dienstverlening, detailhandel, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca van categorie 4

Ten aanzien van de op grond van lid 7.1 toegestane consumentverzorgende dienstverlening, detailhandel, publieksgerichte zakelijke dienstverlening en horeca van categorie 4 en maatschappelijke voorzieningen geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 4.950 m², met dien verstande dat:

a. voor consumentverzorgende dienstverlening, detailhandel, publieksgerichte zakelijke dienstverlening en horeca van categorie 4 en maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde een brede school als bedoeld in 7.1 onder p, een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 1.450 m² van toepassing is, met inachtneming van artikel 13.5 onder f en artikel 13.5 onder h;
b. voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een brede school als bedoeld in 7.1 onder p een maximum bruto vloeroppervlak geldt van 3.500 m².

7.5.3 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 7.1 toegestane functies.

Artikel 8 Woongebied - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
b. bergingen en andere nevenruimten;
c. tuinen en erven;
d. groenvoorzieningen;
e. daktuinen;
f. fiets- en voetpaden;
g. ongebouwde fietsparkeervoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. afvalinzamelingssystemen;
k. water;
l. waterbouwkundige kunstwerken;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

n. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 8.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat:

a. er voor de functies als bedoeld in lid 8.1 wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in artikel 12.2;
b. er binnen het uitwerkingsplan rekening dient te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in artikel 12.2 voor de op grond van artikel 4 van het plan toegestane functies (bestemming 'Gemengd'), tenzij voor deze functies wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid buiten het plangebied van het uitwerkingsplan.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd alsmede ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
b. maximum bebouwingspercentage per bouwvlak: zoals met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' staat aangegeven;
c. maximum bouwhoogte binnen een bouwvlak: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
d. kelders zijn binnen een bouwvlak alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en tot een diepte van maximaal -3,0 meter NAP;
e. gebouwen buiten een bouwvlak zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'

toegestaan in de vorm van kelders, met dien verstande dat:
1. kelders zijn toegestaan tot een diepte van maximaal -3,0 meter NAP;
2. de bijbehorende gronddekking minimaal 50 centimeter bedraagt;

f. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter, gemeten tussen de bovenkant van de afgewerkte vloer van de eerste bouwlaag en de bovenkant van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag, met dien verstande dat:
   1. de minimale bouwhoogte alleen geldt voor zover een eerste bouwlaag grenst aan de bestemming "Verkeer - 2', waarbij deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter vanaf de gevel die grenst aan aan de bestemming 'Verkeer - 2' dient te worden gerealiseerd en te worden gehandhaafd;
   2. er geen minimale bouwhoogte geldt voor bestaande bebouwing;
g. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt:
   1. per bestemmingsvlak is maximaal één gebouw in de vorm van een bovengronds bouwvolume toegestaan, met uitzondering van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 7', 'specifieke bouwaanduiding - 8' en 'specifieke bouwaanduiding - 9' waar maximaal twee gebouwen per aanduidingsvlak zijn toestaan;
   2. de afstand van een gebouw binnen de bestemming 'Woongebied - 2' tot gebouwen binnen de bestemming 'Woongebied - 1' bedraagt minimaal 14 meter;
   3. de afstand van een gebouw binnen de de bestemming 'Woongebied - 2' tot andere gebouwen binnen de bestemming 'Woongebied - 2' bedraagt minimaal 15 meter;
   4. het bepaalde onder g-1, g-2 en g-3 heeft geen betrekking op kelders als bedoeld onder d en e.

8.2.3 Erkers en balkons buiten een bouwvlak

In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.2 onder a, b en g zijn erkers en en balkons buiten een bouwvlak toegestaan mits deze zijn gelegen binnen de bestemming 'Woongebied - 2' en deze direct grenzen aan het bouwvlak waarin het betreffende gebouw zich bevindt, met dien verstande dat:

a. deze erkers en balkons alleen zijn toegestaan vanaf de derde bouwlaag en hoger van het betreffende gebouw;
b. vanaf de gevel van het gebouw een maximum diepte geldt van 1 meter voor erkers en 2,5 meter voor balkons, waarbij de minimale afstand tussen gebouwen als bedoeld in lid 8.2.2 onder g voor wat betreft erkers en balkons minimaal:
   1. 12 meter bedraagt, voorzover het tegenovergelegen gebouw is gelegen binnen een bouwvlak in de bestemming 'Woongebied - 1';
   2. 13 meter bedraagt, voorzover het tegenovergelegen gebouw is gelegen binnen een bouwvlak in de bestemming 'Woongebied - 2'.

8.2.4 Woningen en geluid

Voor woningen gelden de volgende regels:

a. het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien de woning is voorzien van een stille zijde;
b. woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 10' mogen niet eerder in gebruik worden genomen voordat de gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 3' en 'specifieke bouwaanduiding - 4' in de bestemming 'Woongebied - 1' gerealiseerd zijn;
c. overige woningen in de bestemming 'Woongebied - 2' mogen niet eerder in gebruik worden genomen voordat de gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 2', 'specifieke bouwaanduiding - 2a', 'specifieke bouwaanduiding - 3' en 'specifieke bouwaanduiding - 4' in de bestemming 'Woongebied - 1' gerealiseerd zijn;
d. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt voor de woningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 7', 'specifieke bouwaanduiding - 11' en 'specifieke bouwaanduiding - 12'

eveneens dat deze niet eerder in gebruik mogen worden genomen voordat de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6a' in de bestemming 'Woongebied - 1' gerealiseerd is;

e. in aanvulling op het bepaalde onder a t/m d geldt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 10' en 'specifieke bouwaanduiding - 12' dat het bouwen van een woning slechts is toegestaan indien uit deugdelijk akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege buitenspeelterreinen op de gevels van de woning, al dan niet na het treffen van bouwkundige maatregelen, voldoet aan:
   1. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) van 55 dB(A) voor de dagperiode (07:00-19:00 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19:00-23:00 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23:00-07:00 uur); en
   2. de grenswaarden voor piekniveaus (L_{Amax}) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

8.2.5 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

a. dakterrassen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
d. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
e. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer en met dien verstande dat hekwerken minimaal 2,0 meter van de dakrand zijn gelegen.

8.2.6 Daktoegangsgebouwen

Uitsluitend op gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 12' zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

a. deze alleen zijn toegestaan indien ook een dakterras is toegestaan;
b. er maximaal één toegangsopbouw is toegestaan met een oppervlak van maximaal 6 m² (inclusief overstekken e.d.);
c. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
d. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
e. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

8.2.7 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de volgende regel:

a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%;
b. maximum bebouwingspercentage buiten bouwvlak: 10%;
c. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter;
d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 2 meter.

8.2.8 Voorwaardelijke verplichtingen stikstofdepositie

Voor het bouwen van gebouwen binnen dit plan gelden ter voorkoming van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden de volgende regels:

a. de volgende bouwfasering dient in acht te worden genomen:
    1. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 9' mogen niet eerder starten dan 1 oktober 2024;
    2. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 8' en 'specifieke bouwaanduiding - 14' mogen niet eerder starten dan 1 april 2025;
    3. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 7', 'specifieke bouwaanduiding - 11' en 'specifieke bouwaanduiding - 12' mogen niet eerder starten dan 1 april 2026;
b. hijsbewegingen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met elektrisch aangedreven hijs- of bouwkranen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 8.2.2 onder a, c en g bepaalde ten behoeve van het toestaan van nutsvoorzieningen buiten een bouwvlak, met dien verstande dat:

a. het maximum bruto vloeroppervlak per nutsvoorziening 15 m² bedraagt;
b. de maximum bouwhoogte van nutsvoorzieningen 3 meter bedraagt.

8.3.2 Gronddekking

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 8.2.2 onder e bepaalde ten behoeve van het toestaan van kelders buiten een bouwvlak waarbij de gronddekking minimaal 30 centimeter bedraagt indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. voldoende waterberging wordt gerealiseerd;
b. grondwateroverlast afdoende wordt voorkomen;
c. en er voldoende ruimte is om de benodigde kabels en leidingen, waterafvoer en afwerking openbare ruimte op te kunnen lossen.

8.3.3 Minimale afstanden tussen gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 8.2.2 onder g bepaalde, met dien verstande dat kleinere minimale afstanden tussen gebouwen alleen zijn toegestaan indien:

a. kleinere minimale afstanden geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de stedenbouwkundige opzet van het woongebied;
b. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

8.3.4 Erkers en balkons

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 8.2.3 bepaalde ten behoeve van het toestaan van erkers en balkons buiten een bouwvlak door deze gebouwdelen ook toe te staan bij de tweede bouwlaag van het betreffende gebouwdeel en/of kleinere minimale afstand tussen erkers en balkons van tegenovergelegen gebouwen toe te staan, indien:

a. erkers en balkons op de tweede bouwlaag en/of kleinere minimale afstanden geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de stedenbouwkundige opzet van het woongebied;
b. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

8.3.5 Stille zijde

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 8.2.4 onder a bepaalde ten aanzien van het bouwen van woningen met een stille zijde, met dien verstande dat kan worden afgeweken van de verplichting om een stille zijde te realiseren indien:

a. het realiseren van een stille zijde overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;
b. de geluidsbelasting ter plaatse van de betreffende woning niet hoger is dan 63 dB.

8.3.6 Voorwaardelijke verplichtingen stikstofdepositie

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 8.2.8 bepaalde, ten behoeve van:

a. het eerder starten van de bouwwerkzaamheden dan aangegeven, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat de gewijzigde bouwfasering niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt, rekening houdend met de bouwfasering van het gehele woongebied;
b. het uitvoeren van hijsbewegingen anders dan met uitsluitend elektrisch aangedreven hijs- of bouwkranen, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat dergelijke hijsbewegingen niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Woningen

Ten aanzien van de op grond van lid 7.1 en lid 8.1 toegestane woningen geldt een maximum aantal van 930 woningen.

8.4.2 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve van de op grond van lid 8.1 toegestane functies.

Artikel 9 Verkeer - Voorlopig

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. ongebouwde fiets- en autoparkeervoorzieningen;
b. fiets- en voetpaden;
c. groenvoorzieningen;
d. plastieken en kunstobjecten;
e. speelvoorzieningen;
f. afvalinzamelingssystemen;
g. water;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

alsmede voor:

i. een schoolplein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1'.

9.1.2 Bouwregels

a Algemeen

Op en onder de in artikel 9.1.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

b Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 12 meter;
b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 6 meter.

9.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming als bedoeld in artikel 9.1 geldt voor een termijn van 5 jaar vanaf de inwerkingtreding van dit plan.

9.3 Definitieve bestemming

De voor 'Verkeer - Voorlopig' aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de termijn zoals bedoeld in artikel 9.2 bestemd als 'Groen', zoals bedoeld in artikel 3.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
b. De bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

a. van 10.000 m² of meer en;
b. dieper dan 3 meter onder peil.

10.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in artikel 10.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

10.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Burgemeester en wethouders stellen, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

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

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

10.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 10.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² in combinatie met werken op een diepte van 3 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren,

roeren en omwoelen van gronden;
b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 3 meter of meer;
c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 3 meter of meer.

10.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

10.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

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

10.3.4 Onderzoeksplicht

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

10.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in artikel 10.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

10.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen 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 en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
c. ten behoeve van schoorstenen en ventilatiekanalen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, voor zover deze gelegen zijn achter de voorgevel en mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
d. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 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, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
e. tot maximaal 2 meter ten behoeve van bordessen en luifels, voor zover deze gelegen zijn aan de van de straat afgekeerde gevel (achtergevel).

12.2 Parkeernormen

a. Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, uitbreiden, of wijzigen van de functie van gebouwen of gronden voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de gemeentelijke parkeernota's 'Nota Parkeernormen Auto' (in werking per 1 juli 2017, gewijzigd) en 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' (in werking per 28 augustus 2018). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode bij besluit (gelet op artikel 1:3, vierde lid, van de Awb) worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging;
b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing voor gronden die in het bestemmingsplan zijn bestemd als 'Bedrijventerrein' en 'Bedrijventerrein - Uit te werken', tenzij de betreffende gronden door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 19.1.1 zijn gewijzigd in de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Algemeen gebruiksverbod

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

13.2 Verbodsregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 13.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

a. een inrichting en bedrijf die wordt begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
b. een inrichting en bedrijf die wordt begrepen in de bijlage, onderdelen C en D van het Besluit milieueffectrapportage;
c. een automatenhal;
d. een seksinrichting;
e. prostitutie;
f. een prostitutiebedrijf;
g. een belwinkel;
h. een geldwisselkantoor;
i. massagesalons;
j. een darkstore;
k. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

tenzij deze op grond van de regels zijn toegestaan.

13.3 Bij omgevingsvergunning afwijken van de verbodsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 13.2 voor de vestiging of uitbreiding van een darkstore indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

a. het woon- en leefklimaat;
b. de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, en
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; waarbij de Beleidsregel darkstores 2023 in acht wordt genomen. Indien gedurende de planperiode de Beleidsregel darkstores 2023 wordt gewijzigd, wordt deze gewijzigde versie in acht genomen.

13.4 Toegelaten bedrijven

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

a. In de bestemmingen 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 2' zijn uitsluitend bedrijven aan huis toegestaan die vallen onder categorie A van de bij deze regels gevoegde Staat van

bedrijfsactiviteiten - gemengd gebied.

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning te verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten - gemengd gebied voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.
c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning te verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten - gemengd gebied voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het betreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de onder a toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.
d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning te verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten - gemengd gebied voorkomt of dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten - gemengd gebied voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten mits voor omliggende functies geen sprake zal zijn van onaanvaardbare milieuhinder.

13.5 Maximum bruto vloeroppervlak

Ter plaatse van de als ~~'Bedrijventerrein'~~, 'Gemengd'~~;~~ ~~'Bedrijventerrein - Uit te werken'~~ en 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden gelden de volgende gebruiksregels:

~~a.~~ ~~Ten aanzien van de op grond van artikel 3.1, artikel 4.1 en artikel 10.1 toegestane buikbedrijven en servicebedrijven geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 90.000 m², met dien verstande dat:~~
   ~~1. het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van servicebedrijven niet meer dan 11.000 m² bedraagt;~~
   ~~2. maximaal 1 brandstof/energievulstation met een maximum bruto vloeroppervlak van 350 m² is toegestaan;~~
~~b.~~ ~~In afwijking van het bepaalde onder a kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor buikbedrijven en servicebedrijven met een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 110.000 m² indien op basis van deugdelijk parkeeronderzoek blijkt dat het parkeren vanwege bezoekers, werknemers en vrachtwagens op een aanvaardbare wijze kan plaatsvinden, met dien verstande dat:~~
   ~~1. parkeren door bezoekers op maaiveld dient plaats te vinden;~~
   ~~2. parkeren door werknemers op één of meerdere parkeerdaken dient plaats te vinden;~~
c. Ten aanzien van de op grond van artikel 11.1 (bestemming 'Woongebied - Uit te werken') toegestane woningen geldt een gezamenlijk maximum van 1.700 woningen;
d. Ten aanzien van de op grond van artikel 11.1 (bestemming 'Woongebied - Uit te werken') toegestane detailhandel, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 en maatschappelijke voorzieningen geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 3.000 m², met dien verstande dat:
   1. voor detailhandel het maximum bruto vloeroppervlak als bedoeld in sub f van toepassing is;
   2. voor horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 het maximum bruto vloeroppervlak als bedoeld in sub h van toepassing is;
e. In aanvulling op het bepaalde onder d is naast het genoemde gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 3.000 m² tevens een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 3.500 m² aan maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een brede school (school, kinderopvang, naschoolse opvang, voorschool en gymzaal) toegestaan binnen de in artikel 11.1 genoemde

gronden;

f. Ten aanzien van de op grond van artikel 4.1 (bestemming 'Gemengd') en artikel 11.1 (bestemming 'Woongebied - Uit te werken') toegestane detailhandel geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 750 m² en een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m^2 per vestiging;
g. In afwijking van het bepaalde onder d en f kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor detailhandel met een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 2.000 m², met inachtneming van de volgende bepalingen:
    1. de detailhandel die door middel van deze afwijking mogelijk wordt gemaakt is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd';
    2. er dient door middel van een distributieplanologisch onderzoek/onderbouwing te worden aangetoond dat het toestaan van detailhandel niet leidt tot een onaanvaardbare verslechtering van het functioneren van detailhandel in de omgeving;
    3. er dient voldoende parkeergelegenheid beschikbaar te zijn zodat een onevenredige parkeeroverlast wordt voorkomen.
h. Ten aanzien van de op grond van artikel 11.1 (bestemming 'Woongebied - Uit te werken') toegestane horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 450 m².

13.6 Doelmatigheidsbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in afwijking van het bepaalde in artikel 13.2 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Luchtvaartverkeerzone

a. Voor het plangebied gelden ingevolge hetgeen is bepaald in artikel 2.2.2 lid 1 van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol” (Stb. 2002, nr. 591) beperkingen in de toegestane bouwhoogte.
b. De toegestane bouwhoogte binnen gronden als bedoeld in sub a dient te worden getoetst aan hetgeen is bepaald in artikel 2.2.2 lid 1 van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol”.

14.2 Milieuzone

a. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder 14.2 onder c een nader bodemonderzoek te overleggen, waarin de bodemkwaliteit van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden op een diepte van 2,40 meter - NAP of meer.
b. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden die betrekking heeft op grondroerende werkzaamheden op een diepte van 2,40 meter - NAP of meer kan pas worden verleend indien uit het nader bodemonderzoek blijkt dat:
    1. sanering voor de betreffende locatie niet noodzakelijk is;
    2. sanering voor de betreffende locatie wel noodzakelijk is, hiervoor een saneringsplan is opgesteld dan wel een BUS-melding is verricht en burgemeester en wethouders het saneringsplan dan wel de BUS-melding hebben goedgekeurd.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone' is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een diepte van 2,40 meter - NAP of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
    2. het aanbrengen van drainage op een diepte van 2,40 meter - NAP of meer;
    3. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 2,40 meter - NAP of meer;
    4. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplanting.
d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.2 onder c is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:
    1. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

14.3 Grondwaterneutraal bouwen

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.39.
b. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
c. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor

voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

d. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in sub b, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
    1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
    2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in sub a.
e. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in sub a.
f. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in sub d tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
g. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
    1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 50 m², alsmede;
    2. overige bouwwerken, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen;
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 2 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 lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, zonneboilers, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en warmte-koudeopslag;
e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen;
f. scootsafes met een inhoud van maximaal 3 m³, op voorwaarde dat:
    1. plaatsing van de scootsafe inpandig niet mogelijk is;
    2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in de planregels worden verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a 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.

17.2 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 bepaalde 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 in het bepaalde 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 bepaalde 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 3e uitwerking (Woongebied west).