Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:
– stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
– horecaconcentratiegebieden;
– zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
– (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid.

Een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten is wenselijk omdat de activiteiten in dergelijke functiemengingsgebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerreinen.

Categorie-indeling functiemenging
In de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging is gekozen voor een categorie-indeling A, B en C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

Categorie A.
Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn

Categorie B.
Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is afgeleid van de richtafstandenlijst uit bijlage 1 van de VNG-publicatie. Naast de randvoorwaarden 1 tot en met 4 zijn bij de selectie van activiteiten de volgende criteria gehanteerd:
- Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1.
- Voor categorie B gaat het om activiteiten:
1. in categorie 1 voor het aspect gevaar;
2. in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
3. in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
4. met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen).

Een aantal activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG-publicatie is niet in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften opgenomen. Alleen de activiteiten goed inpasbaar zijn in het gebied zijn opgenomen. Daarnaast zijn ook de bedrijven die onder een andere categorie vallen, zoals horeca of dienstverlening niet opgenomen. Deze functies zijn indien gewenst apart bestemd. Daarnaast zijn activiteiten die een sterke verkeersaantrekkende werking hebben, niet overgenomen, zoals verhuurbedrijven voor transportmiddelen, machines en werktuigen en roerende goederen (SBI-code 712-714), post- en

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	
-		nummer		CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	B
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	A
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	25	-		
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m2	B
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m2	B
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
45	41, 42, 43	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m^2	B
60	49	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven < 3 auto's	B

61, 62	50, 51	-		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	**A**
63	52	-		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	**A**
633	791		Reisorganisaties	**A**
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	**A**
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	**A**
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	**B**
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	**A**
72	58, 63	B	Datacentra	**B**
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	**A**
74	74	-		
74	63, 69t/m71, 73, 74, 7	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	**A**
		-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	**B**
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	**A**
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	**A**

Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan H-Buurt Midden

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan H-buurt Midden

Colofon

Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.T2101BPSTD-VG01
Datum print	17 Mei 2024
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 15

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **16**

Artikel 3 Bedrijf - Autowasstraat 16
Artikel 4 Groen 17
Artikel 5 Verkeer 18
Artikel 6 Wonen 20
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2 24

Hoofdstuk 3 Algemene regels **26**

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 26
Artikel 9 Algemene bouwregels 27
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 29
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 30
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 31

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **32**

Artikel 13 Overgangsrecht 32
Artikel 14 Slotregel 33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'H-buurt Midden' met identificatienummer NL.IMRO.0363.T2101BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 achtergevel

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

1.7 antenne-installatie

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

1.8 antennedrager

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

1.9 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 zijn opgesteld.

1.10 bebouwing

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

1.11 Bed and breakfast

Het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

1.12 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bestaande bebouwing of gebruik

a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in en/of op de grond.

1.23 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.24 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

1.25 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.

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlening

Een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verlenen van diensten, onder te verdelen in:

a. consumentverzorgende dienstverlening, zoals kapperszaken en schoonheidsinstituten;
b. zakelijke dienstverlening, zoals fotostudio's, reisbureaus, makelaardijen, uitzendbureaus, banken;
c. kinderopvangvoorzieningen.

1.28 dove gevel

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering 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.

1.29 eerste bouwlaag / plint

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

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 geluidsgevoelige functie

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

1.33 geluidsluwe zijde

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

1.34 gevoelige functie

Gebouwen geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarige, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

1.35 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.

1.36 hogere waarde

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

1.37 hoofdgebouw

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

1.38 horeca

a. horeca I: een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon;
b. horeca II a: een bedrijf of inrichting gericht op de verhuur van zalen aan gezelschappen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken en/of een gelegenheid alleen toegankelijk voor leden, zoals een zalenverhuurbedrijf of sociëteit;
c. horeca II b: een bedrijf of inrichting welke de gelegenheid biedt om te dansen, zoals een dancing of

discotheek;
d. horeca III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
e. horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;
f. horeca V: een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension;
g. horeca C (culturele horeca): horeca bij culturele of sociaalmaatschappelijke instellingen met een meervoudige programmering, waarbij de cultuuruiting niet los kan worden gezien van de horecacomponent danwel bij culturele of sociaal-maatschappelijke instellingen die beschikken over een bijzonder pand of een bijzondere ruimte die kan worden verhuurd voor bijeenkomsten en feesten.

1.39 horeca kiosk

Een locatie voor een mobiel bouwwerk, bestemd voor horeca 1.

1.40 huis gebonden beroep of - bedrijf

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 geen detailhandel of horeca bedoeld.

1.41 huishouden

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

1.42 internetcafé

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet.

1.43 internetverkoop

Handel via internet waarbij geen sprake is van het ter plekke bezichtigen, ophalen en/of betalen van de gekochte waar door de kopende partij.

1.44 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

1.45 kelder

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

1.46 kinderopvangvoorziening

Een voorziening voor opvang van kinderen van 0 tot 12 jaar in bedrijfsmatig georganiseerd verband, waaronder in elk geval begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.47 logies

Het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning.

1.48 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.49 maatschappelijke voorziening

Overheids-, medische-, onderwijs-, sociaal-, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen.

1.50 maatvoeringsvlak

Een op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak, waarvoor eenzelfde hoogtebepaling geldt.

1.51 nieuwe bebouwing

Het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter.

1.52 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.

1.53 ondergeschikte horeca

Een horeca-activiteit die, qua omvang en uitstraling, ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit**.**

1.54 ondergrondse bouwwerken

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die onder peil is gelegen.

1.55 onzelfstandige woonruimte

woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

1.56 openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.57 opslag

Het bedrijfsmatig opslaan en verpakken van goederen.

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 paviljoen

Een vrijstaand gebouw.

1.61 peil

Onder het peil wordt verstaan:

a. voor nieuwe gebouwen grenzend aan de Karspeldreef: de hoogte van de kruin van het Bullewijkpad;
b. voor overige gebouwen direct grenzend aan een weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
c. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

1.62 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'H-buurt Midden'.

1.63 prostitutiebedrijf

Een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding.

1.64 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;

1.65 short stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een week en maximaal zes maanden.

1.66 smartshop

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

1.67 Staat van Inrichtingen

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

1.68 standplaats

Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.69 telefooninrichting / belhuis

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

1.70 terras

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

1.71 vaartuig

een constructie die als vervoermiddel te water gebruikt wordt of gebruikt kan worden.

1.72 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.73 verkeersareaal

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

1.74 voorgevelrooilijn

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

1.75 watergang

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

1.76 waterpeil

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

1.77 waterstaatkundige werken

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

1.78 weg

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

1.79 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.80 windturbine

Een door wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt/turbine waarin winddruk omgezet wordt in mechanische energie.

1.81 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, alsmede standplaatsen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren**.**

2.7 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

2.8 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Autowasstraat

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Autowasstraat aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een autowasstraat met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
b. bedrijfserven;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. verkeersareaal;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
b. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water, waterstaatsdoeleinden en oevervoorzieningen;
c. fiets- en voetpaden;
d. lichtmasten;
e. speelvoorzieningen;
f. objecten van beeldende kunst.

4.2 Bouwregels

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

a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
b. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 6 meter;
c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeerareaal;
b. in- en uitritten;
c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied paviljoen', is een paviljoen met maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende ondergeschikte horeca toegestaan;
d. één horecakiosk;

met de daarbij behorende:

e. groenvoorzieningen;
f. water;
g. speelvoorzieningen;
h. objecten van beeldende kunst.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in de in 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied paviljoen' is een paviljoen toegestaan;
b. de bouwhoogte van het paviljoen, zoals bedoeld in 5.1, onder c, bedraagt maximaal 8 meter;
c. de oppervlakte van de horecakiosk, zoals bedoeld in 5.1, onder d, bedraagt maximaal 35 $m^{2;}$
d. de bouwhoogte van de horecakiosk, zoals bedoeld in 5.1, onder d, bedraagt maximaal 3,5 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 9 meter;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 6 meter;
c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Specifieke gebruiksregels

Voor de in 5.1 genoemde gronden geldt dat het gezamenlijk oppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in 5.1, onder c, en 6.1 onder onder c, d en g, maximaal 1.350 m^2 bvo bedraagt.

5.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als terras;
b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor opslag;
c. geluidsgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied paviljoen'.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied terras' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in bedoeld in 5.3.2, onder a, voor het realiseren van een terras in de openbare ruimte, met dien verstande dat:

a. met een akoestisch onderzoek aangetoond wordt dat het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van een terras het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onaanvaardbaar nadelig beïnvloed;
b. het bevoegd gezag, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, nadere eisen kan stellen aan de situering, omvang, en exploitatietijden van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning;
b. aan huis gebonden beroepen en - bedrijven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' is in de eerste bouwlaag toegestaan:
    1. A en B bedrijven, zoals opgenomen in de Staat van inrichtingen;
    2. dienstverlening;
    3. maatschappelijke voorzieningen;
    4. horeca I en/of IV;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' is in de eerste bouwlaag toegestaan:
    1. A en B bedrijven, zoals opgenomen in de Staat van inrichtingen;
    2. dienstverlening;
    3. maatschappelijke voorzieningen;
    4. horeca I, III en/of IV;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' is in de eerste bouwlaag één supermarkt toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is in de tweede bouwlaag toegestaan:
    1. A en B bedrijven, zoals opgenomen in de Staat van inrichtingen;
    2. dienstverlening;
g. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan in de eerste bouwlaag;
h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een gebouwde parkeervoorziening toegestaan;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - trappen' zijn toegangstrappen naar de binnentuinen / de binnenterreinen toegestaan.

met de daarbij behorende:

j. voetpaden;
k. groenvoorzieningen;
l. speelvoorzieningen;
m. objecten van beeldende kunst.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. maximaal aantal bouwlagen: zoals op de verbeelding is aangegeven;
c. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
d. de hoogte van de bouwlaag, waarin de functies als bedoeld in 6.1 onder c, d en e zijn toegestaan, bedraagt tenminste 5 meter;
e. maximaal 500 woonruimtes mogen gebouwd worden;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - trappen' zijn uitsluitend gebouwen toegestaan, voor zover deze zich in de eerste twee bouwlagen onder de trappen bevinden;

g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage':
    1. is een gebouwde parkeervoorziening toegestaan in maximaal twee bouwlagen;
    2. bedraagt de afstand van de parkeergarage in de tweede bouwlaag tenminste 5 meter tot de bouwgrens aan de zijde van de Karspeldreef.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Specifieke gebruiksregels voorzieningen

Voor de in 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

a. het gezamenlijk oppervlakte aan horeca I, III en/of IV, zoals bedoeld in 6.1, onder c en d, bedraagt maximaal 750 m^2 bvo;
b. het gezamenlijk oppervlakte aan horeca I, III en/of IV, een buurtsupermarkt en dienstverlening, zoals bedoeld onder a en in 6.1, onder c tot en met f, bedraagt maximaal 1.550 m^2 bvo;
c. het gezamenlijk oppervlakte aan bedrijven, zoals bedoeld in 6.1, onder c en d, bedraagt maximaal 1.700 m^2 bvo;
d. het gezamenlijk oppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in 5.1 onder c, en 6.1, onder c, d en g bedraagt maximaal 1.350 m^2 bvo;
e. voor de in 6.1 onder c tot en met f, bedoelde functies gelden de volgende minimale en maximale oppervlakten per vestiging:
    1. voor horeca: minimaal 50 m^2 bvo en maximaal 200 m^2 bvo;
    2. bedrijven aan de zijde van de Karspeldreef: minimaal 200 m^2 bvo en maximaal 500 m^2 bvo;
    3. bedrijven, niet zijnde aan de zijde van de Karspeldreef: minimaal 50 m^2 bvo en maximaal 250 m^2 bvo;
    4. buurtsupermarkt: maximaal 200 m^2 bvo;
f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn geen woningen in de eerste bouwlaag toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - 2' zijn geen woningen in de tweede bouwlaag toegestaan.

6.3.2 Specifieke gebruiksregels aan huis gebonden beroep of - bedrijf

Voor de aan huis gebonden beroepen en – bedrijven geldt dat maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden.

6.3.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

a. detailhandel, anders dan bedoeld in 6.1, onder e;
b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte;
c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een woonruimte ten behoeve van een Bed and Breakfast;
d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven ten behoeve van short stay;
e. het gebruik als darkstore;
f. het toestaan van gevoelige functies binnen 50 meter van de Karspeldreef en de Huntumdreef.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Afwijken culturele voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in bedoeld in 6.1, voor het toestaan van culturele voorzieningen, mits:

a. aangetoond wordt dat dit geen onaanvaardbare toename van de parkeerdruk tot gevolg heeft;
b. er geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving plaats vindt.

6.4.2 Afwijken onzelfstandige woonruimten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in bedoeld in 6.3.3, onder b, ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.

6.4.3 Afwijken Bed and Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in bedoeld in 6.3.3, onder c, voor het toestaan van een Bed and Breakfast, mits:

a. aan maximaal vier personen logies verleend wordt;
b. de Bed and Breakfast wordt gerealiseerd in een deel van de woning;
c. er geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving plaats vindt;
d. de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.

6.4.4 Afwijken darkstore

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 6.3.3, onder e, voor de vestiging 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.

6.5 Voorwaardelijke verplichting

6.5.1 Voorwaardelijke verplichting - geluidsluwe zijde

De woningen, waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd en vastgesteld, mogen in gebruik genomen worden nadat met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat een 'geluidsluwe zijde' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

6.5.2 Voorwaardelijke verplichting - dove gevel

a. De woningen, welke een naar de Karspeldreef gekeerde gevel hebben en binnen 35 meter van de bestemming Bedrijf - Autowasstraat zijn gelegen, mogen in gebruik genomen worden nadat:
    1. de naar de autowasstraat gekeerde gevel wordt uitgevoerd als dove gevel; en
    2. met een deugdelijk akoestisch onderzoek is aangetoond dat de betreffende woningen een gevel hebben, die voldoet aan:

- de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer; en
- de grenswaarden voor piekniveaus (L_{Amax}) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien:
   1. uit deugdelijk akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege de bestemming Bedrijf - Autowasstraat op de (delen van) gevels van de woning, al dan niet na het treffen van bouwkundige maatregelen, voldoet aan:
      - de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer; en
      - de grenswaarden voor piekniveaus (L_{Amax}) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer; of
   2. 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;
      - de gevel een zodanige geluidwering heeft dat vanwege het bedrijfslawaai van het op Karspeldreef 98 gevestigde bedrijf een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) is gewaarborgd.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie - 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

a. van 500 m² of meer en;
b. dieper dan 3,5 meter onder peil.

7.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in 7.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

7.2.3 Nadere eisen

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

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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

7.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 7.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren: het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 500 m² in combinatie met werken op een diepte van 3,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden.

7.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in 7.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

a. het reguliere onderhoud;

b. werkzaamheden die samenhangen met het aanbrengen of wijzigen van drainage;
c. werkzaamheden die samenhangen met het aanbrengen of wijzigen van kabels en leidingen;
d. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
f. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

7.3.3 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning 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 het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

7.3.4 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in 7.3.3 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

7.3.5 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning 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 het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

9.1 Parkeernormen

9.1.1 Parkeernorm

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.

9.1.2 Afwijking parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1.1 en toestaan dat wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits wordt aangetoond dat wordt voldaan aan één van de in het parkeerbeleid opgenomen uitzonderingen.

9.2 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

a. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
b. 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, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
c. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen.

9.3 Maximale maten

a. In die gevallen dat afstanden tot, (bouw-)hoogten, lengte, breedte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in de voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

9.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. nieuwe ondergrondse bouwwerken, waaronder kelders, dan wel het vergroten van bestaande ondergrondse bouwwerken, is niet toegestaan;
b. bij het berekenen van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn;

c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn wel toegestaan:
   1. afvalinzamelpunten en liftschachten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 meter;
   2. voorzieningen voor warmte-koude-opslag.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken als:

a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, coffeeshops, internetcafés, geldwisselkantoren;
c. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
d. het opslaan 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 grond;
e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaats vindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan zodat:

a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
   1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
   2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
b. geringe afwijkingen welke in het belang van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken zijn, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste:
   1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals windturbines en zonnepanelen;
   2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
e. de bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen;
f. één of meerdere aanduiding(-en) 'specifieke vorm van wonen - trappen' verschoven kan / kunnen worden, onder voorwaarden dat:
   1. uit een windonderzoek blijkt dat dit niet tot onevenredige windhinder leidt;
   2. het aantal trappen per bouwvlak gelijk blijft aan het aantal aangeduidde trappen op de verbeelding;
   3. ter plaatse van de te realiseren trappen bebouwing in de vorm van gebouwen is toegestaan, voor zover deze zich in de eerste twee bouwlagen onder de trappen bevinden. In geval de trappen geheel of deels buiten de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - trappen' gerealiseerd worden, is bebouwing in de vorm van gebouwen ter plaatse van de 'specifieke vorm van wonen - trappen' in de overige bouwlagen toegestaan, daar waar feitelijk geen trappen aanwezig zijn.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsregel wettelijke bepaling

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, te wijzigen indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van vaststelling van het plan worden gewijzigd.

12.2 Wijzigingsregel bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 2 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan H-buurt Midden.



LEGENDA

Plangebied

- Plangrens

Bestemmingen

- B-WS — Bedrijf - Autowasstraat
- G — Groen
- V — Verkeer
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A-2 — Waarde - Archeologie - 2

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - zoekgebied paviljoen
- wetgevingzone - afwijkingsgebied terras

Functieaanduidingen

- (dv) — dienstverlening
- (m) — maatschappelijk
- (pg) — parkeergarage
- (sgd-1) — specifieke vorm van gemengd - 1
- (sgd-2) — specifieke vorm van gemengd - 2
- (sw-tr) — specifieke vorm van wonen - trappen
- (-sw-2) — specifieke vorm van wonen uitgesloten - 2
- (-w) — wonen uitgesloten

Bouwvlak

- bouwvlak

Maatvoering

- 8 — maximum aantal bouwlagen
- 27 — maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

- Ondergrond

Gemeente Amsterdam

NAAM PLAN

H-buurt Midden

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0363.T2101BPSTD-VG01	18-4-2024	1 VAN 1	A1

Best M ingenieursbureau
Buiksloterdijk 338 1034 ZC Amsterdam
020 6338110 www.bestm.nl

Advies Ruimtelijke Ordening
Nieuwevaartstraat 18 3522 RN Utrecht
06 55125659 planb@brigitdejonge.nl

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 :1000