Fred. Roeskestraat

27 juni 2013

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk1 **Inleidende regels** **4**

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk2 **Bestemmingsregels** **14**

Artikel 3 Gemengd - 1 14
Artikel 4 Gemengd - 2 16
Artikel 5 Gemengd - 3 18
Artikel 6 Gemengd - 4 21
Artikel 7 Groen 23
Artikel 8 Kantoor - 1 24
Artikel 9 Kantoor - 2 26
Artikel 10 Maatschappelijk - 1 27
Artikel 11 Maatschappelijk - 2 29
Artikel 12 Maatschappelijk - 3 31
Artikel 13 Tuin 33
Artikel 14 Verkeer - 1 34
Artikel 15 Verkeer - 2 35
Artikel 16 Verkeer - 3 36
Artikel 17 Water 37
Artikel 18 Waarde - Archeologie 38
Artikel 19 Waarde - Hoofdgroenstructuur 40
Artikel 20 Waterstaat-Waterkering 41

Hoofdstuk3 **Algemene regels** **42**

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel 42
Artikel 22 Algemene bouwregels 43
Artikel 23 Algemene gebruiksregels 44
Artikel 24 Algemene afwijkingsregels 45
Artikel 25 Algemene procedureregels 46
Artikel 26 Overige regels 47

Hoofdstuk4 **Overgangs- en slotregels** **48**

Artikel 27 Overgangsrecht 48
Artikel 28 Slotregel 49

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Fred. Roeskestraat met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1003BPGST-VG02 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele 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 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.

1.6 antennedrager

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

1.7 archeologisch onderzoek

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

1.8 archeologisch rapport

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

1.9 archeologische verwachting

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

1.10 archeologische waarde

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

1.11 automatenhal

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

1.12 baliefunctie

Een (onderdeel van een) kantooractiviteit, of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

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

1.15 bedrijf

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

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor bedrjifsuitoefening benodigde bedrijfsruimten, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieve ruimten en dergelijke.

1.17 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.18 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijzondere woonvoorzieningen

voorzieningen in een aangepaste woonbehoefte, bijvoorbeeld ten behoeve van personen en voor wie de gebruikelijke woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals minder validen, en anderszins verzorgingsbehoevenden.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.27 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.28 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.29 detailhandel

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

1.30 dienstverlening

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

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

1.31 dove gevel

Een bouwkundige constructie waarin,

a. 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);
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.32 eerste bouwlaag / plint

De volledige eerste bouwlaag op of boven maaiveld.

1.33 galerie

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

1.34 gebouw

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

1.35 geldwisselkantoor

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

1.36 geluidgevoelige 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.

1.37 geluidluwe zijde

De zijde van een gebouw waar het geluid de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel een serre of loggia wordt gerealiseerd waardoor deze voorkeursgrenswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.38 geluidwerend vlies

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm^3 per seconde per m^2 vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.39 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Categorieën van gevallen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), uitsluitend voor zover deze nog niet aanwezig dan wel vergund waren op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

1.40 groenvoorziening

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

1.41 hogere waarde

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

1.42 horeca I

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

1.43 horeca III

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

1.44 horeca IV

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

1.45 horeca V

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg, bed & breakfast, en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.46 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen va ndiensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie.

1.47 kelder

Een bijzondere bouwlaag , waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende maaiveld is gelegen.

1.48 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.49 maatschappelijke dienstverlening

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

1.50 nutsvoorziening

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

1.51 omgevingsvergunning voor het bouwen

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor zover in artikel 27 onder 1 onder a in de aanhef wordt gesproken over een omgevingsvergunning voor het bouwen krachtens welke gebouwd kan worden, wordt daaronder mede verstaan een bouwvergunning verleend op basis van de Woningwet.

1.52 ondergronds

Gelegen onder maaiveld.

1.53 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.

1.54 overbouwing / onderdoorgang

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

1.55 peil

het N.A.P. tenzij anders in de regels aangegeven.

1.56 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Fred. Roeskestraat' (NL.IMRO.0363.K1003.BPGST-.gml).

1.57 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

Dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft.

1.58 prostitutie

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

1.59 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.60 scheidslijn bebouwingswaarden

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

1.61 seksinrichting

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

1.62 short stay

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

1.63 smartshop

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

1.64 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.

1.65 stille zijde

een gevel of geveldeel met een geluidsbelasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde van de wet geluidhinder.

1.66 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.

1.67 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.

1.68 tramvoorzieningen

Dienstgebouwen alsmede abri's, tramrails,bovenleidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het tramverkeer.

1.69 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.

1.70 vrijwaringszone

De ruimte ter weerszijden van en boven een primaire of regionale waterkering die benodigd is voor een toekomstige versterking van de waterkering.

1.71 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.

1.72 waterkering

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

1.73 waterpeil

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

1.74 waterstaatkundige werken

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

1.75 weg

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

1.76 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.77 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, waaronder medebegrepen short stay, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn en al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

1.78 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

1.79 zakelijke dienstverlening

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.2 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.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.4 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.5 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 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. onderwijsvoorzieningen;
b. maatschappelijke dienstverlening;
c. culturele voorzieningen;
d. ateliers
e. galeries;
f. wonen;
g. parkeervoorzieningen met daarbij behorende in- en uitritten;
h. nutsvoorzieningen;
i. wegen;
j. voet- en fietspaden;
k. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
l. groenvoorzieningen;
m. water;

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
    1. Maximumbouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
    2. Maximumbebouwingspercentage: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
    3. In afwijking van het bepaalde onder lid 3.2 onder a onder 1 geldt voor maximaal 10% van het totale oppervlakte van een gebouw een maximumbouwhoogte van 40 meter;
    4. Voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt, met uitzondering van in- en uitritten, een maximumbouwhoogte van 1 meter;
    5. Gebouwen die geheel of gedeeltelijk kunnen worden gebruikt ten behoeve van geluidgevoelige functies dienen, ter plaatse van een geluidgevoelige functie, te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies voor zover de gevel is gelegen:
        - aan de zuidzijde: vanaf het maaiveld;
        - aan de westzijde vanaf een bouwhoogte van 11 meter;
        - aan de oostzijde van nieuw op te richten gebouwen vanaf een bouwhoogte van 5 meter;
    6. Elke woning binnen een gebouw als bedoeld onder 5 dient te beschikken over een stille zijde.

b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximumbouwhoogte van 3 meter.

3.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning en indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de situering van vluchtwegen van de te vestigen

bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

c. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan hen te overleggen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a sub 5, voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:
   1. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
   2. dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. Het bepaalde in artikel 23 dient in acht te worden genomen;
b. In aanvulling op het bepaalde in artikel 23 onder a, is het tevens verboden (delen van) een gebouw te gebruiken ten behoeve van een geluidgevoelige functie tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 3.2 onder 5 en 6 dan wel aan het bepaalde in lid 3.4;
c. Onverminderd het bepaalde in lid 3.1 zijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitniet toegestaan;
d. De in lid 3.1 onder a tot en met c bedoelde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
e. Voor de functies genoemd in lid 3.1 onder a t/m f geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 22.800 m², met inachtneming van de volgende maxima:
   1. wonen: maximum brutovloeroppervlakte 3.500 m² ;
   2. maatschappelijke dienstverlening en onderwijsvoorzieningen: gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte 19.300 m²;
   3. culturele voorzieningen: maximum brutovloeroppervlakte 500 m² .

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.5, onder c, en één of meer gevoelige bestemmingen luchtkwaliteittoe te staan, onder voorwaarde dat er op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), en daarover advies van de GGD is ingewonnen.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder d, en het gebruik van gronden en gebouwen toe te staan ten behoeve van een functie die:
   1. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
   2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. kantoren;
c. bedrijven;
d. detailhandel;
e. horeca III, horeca IV en horeca V;
f. consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening;
g. culturele voorzieningen;
h. onderwijsvoorzieningen;
i. sportvoorzieningen;
j. parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
k. nutsvoorzieningen;
l. wegen;
m. voet- en fietspaden;
n. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
o. groenvoorzieningen;
p. water.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
    1. Maximumbouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
    2. Maximumbebouwingspercentage: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
    3. In afwijking van het bepaalde onder lid 4.2 onder a onder 1 geldt voor maximaal 10% van het totale oppervlakte van een gebouw een maximum bouwhoogte van 40 meter;
    4. Voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt, met uitzondering van in- en uitritten, een maximumbouwhoogte van 1 meter;
    5. Gebouwen die geheel of gedeeltelijk kunnen worden gebruikt ten behoeve van geluidgevoelige functies dienen, ter plaatse van een geluidgevoelige functie, aan de zuidzijde, de oostzijde en de westzijde te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies.
    6. Elke woning binnen een gebouw als bedoeld onder 6 dient te beschikken over een stille zijde.
b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximumbouwhoogte van 3 meter.

4.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning en indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de situering van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

c. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan hen te overleggen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder 5, voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:
   1. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
   2. dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

a. Het bepaalde in artikel 23 dient in acht te worden genomen;
b. In aanvulling op het bepaalde in artikel 23 onder a, is het tevens verboden (delen van) een gebouw te gebruiken ten behoeve van een geluidgevoelige functie tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 4.2 onder 5 en 6 dan wel aan het bepaalde in lid 4.4;
c. Onverminderd het bepaalde in lid 4.1 zijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitniet toegestaan;
d. De in lid 4.1 onder b tot en met i bedoelde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
e. Voor de functies welke zijn genoemd in lid 4.1 geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 20.430 m², met inachtneming van de volgende maxima:
   1. kantoren; bedrijven; horeca V; consumentverzorgende dienstverlening; maatschappelijke dienstverlening; zakelijke dienstverlening; onderwijsvoorzieningen en sportvoorzieningen: gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte 11.280 m² ;
   2. detailhandel en culturele voorzieningen en horeca I en horeca III en horeca IV: gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte 500 m² ;
f. Voor detailhandel; horeca III, horeca IV, consumentverzorgende dienstverlening en zakelijke dienstverlening geldt dat deze uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag zijn toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.5, onder c, en één of meer gevoelige bestemmingen luchtkwaliteittoe te staan, onder voorwaarde dat er op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), en daarover advies van de GGD is ingewonnen.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.5 onder d, en het gebruik van gronden en gebouwen toe te staan ten behoeve van een functie die:
   1. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
   2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.
c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.5 onder f met dien verstande dat in specifieke gevallen situering in hoger gelegen bouwlagen is toegestaan.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. bedrijven;
c. detailhandel;
d. horeca III, horeca IV en horeca V;
e. consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening;
f. culturele voorzieningen;
g. onderwijsvoorzieningen;
h. sportvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
j. nutsvoorzieningen;
k. wegen;
l. voet- en fietspaden;
m. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
n. groenvoorzieningen;
o. water.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
    1. Maximumbouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
    2. Maximumbebouwingspercentage: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
    3. In afwijking van het bepaalde onder lid 5.2 onder a onder 1 geldt voor maximaal 10% van het totale oppervlakte van een gebouw een maximum bouwhoogte van 40 meter;
    4. Voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt, met uitzondering van in- en uitritten, een maximumbouwhoogte van 1 meter;
    5. Gebouwen die geheel of gedeeltelijk kunnen worden gebruikt ten behoeve van geluidgevoelige functies dienen, ter plaatse van een geluidgevoelige functie, te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies voorzover de gevel is gelegen aan de zuidzijde, de westzijde of de oostzijde.
    6. Elke woning binnen een gebouw als bedoeld onder 5 dient te beschikken over een stille zijde.

b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximumbouwhoogte van 3 meter.

5.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning en indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de situering van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

c. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan hen te overleggen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder 5, voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:
   1. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
   2. dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. Het bepaalde in artikel 23 dient in acht te worden genomen;
b. In aanvulling op het bepaalde in artikel 23 onder a, is het tevens verboden (delen van) een gebouw te gebruiken ten behoeve van een geluidgevoelige functie tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 5.2 onder 5 en 6 dan wel aan het bepaalde in lid 5.4;
c. Onverminderd het bepaalde in lid 5.1 zijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitniet toegestaan;
d. De in lid 5.1 onder b tot en met h bedoelde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
e. Voor de functies welke zijn genoemd in lid 5.1 geldt een maximum brutovloeroppervlakte gezamenlijk van 20.850 m², met inachtneming van de volgende maxima:
   1. kantoren; bedrijven; horeca V; consumentverzorgende dienstverlening; maatschappelijke dienstverlening; zakelijke dienstverlening; onderwijsvoorzieningen en sportvoorzieningen: gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte 11.530;
   2. detailhandel en culturele voorzieningen en horeca I en horeca III en horeca IV: gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte 500 m² ;
   3. voor detailhandel, horeca III, horeca IV, consumentverzorgende dienstverlening en zakelijke dienstverlening geldt dat deze uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag zijn toegestaan.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.5, onder c, en één of meer gevoelige bestemmingen luchtkwaliteittoe te staan, onder voorwaarde dat er op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), en daarover advies van de GGD is ingewonnen.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.5 onder d, en het gebruik van gronden en gebouwen toe te staan ten behoeve van een functie die:

1. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.5 onder f met dien verstande dat in specifieke gevallen situering in hoger gelegen bouwlagen is toegestaan.

Fred. Roeskestraat (vastgesteld)

Artikel 6 Gemengd - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. bedrijven;
c. detailhandel;
d. horeca III, horeca IV en horeca V;
e. consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening;
f. culturele voorzieningen;
g. onderwijsvoorzieningen;
h. sportvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
j. nutsvoorzieningen;
k. wegen;
l. voet- en fietspaden;
m. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
n. groenvoorzieningen;
o. water.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
    1. Maximumbouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
    2. Voor het meest westelijk gelegen bestemmingsvlak geldt een maximumbebouwdoppervlak van 1200 m²;
    3. Voor de drie niet onder 2 genoemde bestemmingsvlakken geldt een maximum brutovloeroppervlak van 2400 m² per bestemmingsvlak;
    4. Voor de drie niet onder 2 genoemde bestemmingsvlakken gezamenlijk geldt een maximum brutovloeroppervlak van 6000 m²;
    5. Afgezien van het onder 4 genoemde maximum brutovloeroppervlak zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen tot een totaal maximum brutovloeroppervlak van 300 m² toegestaan.

b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximumbouwhoogte van 3 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder 2 tot een maximum bebouwd oppervlak van 800 m².

6.4 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de situering van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te

worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan hen te overleggen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

a. Het bepaalde in artikel 23 dient in acht te worden genomen;
b. Onverminderd het bepaalde in lid 6.1 zijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteiten geluidgevoelige functies niet toegestaan;
c. De in lid 6.1 onder a tot en met h bedoelde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
d. Voor de functies welke zijn genoemd in lid 6.1 geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 6.000 m².
e. Voor detailhandel geldt een maximum brutovloeroppervlakte 500 m²;
f. Voor horeca III en IV gezamenlijk geldt een maximum brutovloeroppervlak van 500 m².
g. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn tot een hoogte van 1 meter boven maaiveld toegestaan.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.5, onder c, en één of meer gevoelige bestemmingen luchtkwaliteittoe te staan, onder voorwaarde dat er op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), en daarover advies van de GGD is ingewonnen.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.5 onder c, en het gebruik van gronden en gebouwen toe te staan ten behoeve van een functie die:
    1. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
    2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. waterberging, watergangen, waterlopen en andere waterpartijen;
c. nutsvoorzieningen;
d. voet- en fietspaden;
e. ontsluitingswegen;
f. wegen voor nood- en hulpdiensten;
g. laad- en losvoorzieningen;
h. ondergrondse infrastructuur;
i. ondergrondse parkeervoorzieningen;
j. straatmeubilair;
k. ongebouwde terrassen;
l. speelvoorzieningen;
m. water.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Bovengronds zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen met een maximumbouwhoogte van 2 meter, zijn toegestaan;
b. Voor ondergrondse gebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze tenminste 1 meter onder maaiveld zijn gelegen;
c. Onverminderd het bepaalde onder b. is het verboden om op of onder de gronden die tevens zijn bestemd als Waterstaat-Waterkering ondergrondse bebouwing te bouwen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, bij omgevingsvergunning, nadere eisen te stellen aan de nadere situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

a. het stedenbouwkundige profiel;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 23 in acht dient te worden genomen.

Artikel 8 Kantoor - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoor;
b. bedrijven;
c. parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
d. nutsvoorzieningen;
e. wegen;
f. voet- en fietspaden;
g. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
h. groenvoorzieningen;
i. water.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
   1. Maximumbouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
   2. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn, met uitzondering van in- en uitritten, uitsluitend ondergronds toegestaan;
   3. De gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' dienen, met uitzondering van ondersteuningsconstructies, tot een bouwhoogte van 4,5 meter onbebouwd te blijven.

b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximumbouwhoogte van 3 meter.

8.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de situering van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan hen te overleggen.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

a. het bepaalde in artikel 23 dient in acht te worden genomen;
b. de in lid 8.1 onder a en b bedoelde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
c. voor de functies die zijn genoemd in lid 8.1 geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 15.700 m².

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.1 onder a en b, en het gebruik van gronden en gebouwen toe te staan ten behoeve van een functie die:

a. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
b. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

Artikel 9 Kantoor - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoor;
b. bedrijven;
c. parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
d. nutsvoorzieningen;
e. wegen;
f. voet- en fietspaden;
g. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
h. groenvoorzieningen;
i. water.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
    1. Maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
    2. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn, met uitzondering van in- en uitritten, uitsluitend ondergronds toegestaan.

9.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de situering van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan hen te overleggen.

9.4 Specifieke gebruiksregels

a. het bepaalde in artikel 23 dient in acht te worden genomen;
b. de in lid 9.1 onder a en b bedoelde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder a en b, en het gebruik van gronden en gebouwen toe te staan ten behoeve van een functie die:

a. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
b. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

Artikel 10 Maatschappelijk - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. onderwijsvoorzieningen;
b. maatschappelijke dienstverlening;
c. sportvoorzieningen;
d. culturele voorzieningen;
e. parkeervoorzieningen met daarbij behorende in- en uitritten;
f. nutsvoorzieningen;
g. wegen;
h. voet- en fietspaden;
i. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
j. groenvoorzieningen;
k. water.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
1. Maximumbouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
2. Maximumbebouwingspercentage: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
3. Gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van auto's zijn, met uitzondering van in- en uitritten, uitsluitend ondergronds toegestaan.

b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximumbouwhoogte van 3 meter.

10.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de situering van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan hen te overleggen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. Het bepaalde in artikel 23 dient in acht te worden genomen;
b. In lid 10.1 onder a tot en met c bedoelde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
c. Voor de functies welke zijn genoemd in lid 10.1 geldt een maximum brutovloeroppervlakte gezamenlijk van 11.000 m².
d. Culturele voorzieningen: maximum brutovloeroppervlakte 500 m².

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.4 onder b, en het gebruik van gronden en gebouwen toe te staan ten behoeve van een functie die:

1. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

Artikel 11 Maatschappelijk - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. onderwijsvoorzieningen;
b. maatschappelijke dienstverlening;
c. parkeervoorzieningen met daarbij behorende in- en uitritten;
d. nutsvoorzieningen;
e. wegen;
f. voet- en fietspaden;
g. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
h. groenvoorzieningen;
i. water.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. Maximumbouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
2. Maximumbebouwingspercentage: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
3. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn, met uitzondering van in- en uitritten, uitsluitend ondergronds toegestaan;

b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

11.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de situering van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan hen te overleggen.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

a. Het bepaalde in artikel 23 dient in acht te worden genomen;
b. In lid 11.1 onder a tot en met b bedoelde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
c. Voor de functies welke zijn genoemd in lid 11.1 geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 1.200 m².

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.4 onder b, en het gebruik van gronden en gebouwen toe te staan ten behoeve van een functie die:

1. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

Artikel 12 Maatschappelijk - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. begraafplaats, inclusief de bijbehorende voorzieningen;
b. detailhandel;
c. horeca III en IV;
d. wonen;
e. nutsvoorzieningen;
f. wegen;
g. voet- en fietspaden;
h. ongebouwde terrassen;
i. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
j. groenvoorzieningen;
k. water.

12.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. Maximumbouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
2. Maximumbebouwingspercentage: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
3. In afwijking van het bepaalde in lid a onder 2 geldt voor een klokkentoren een maximum bouwhoogte van 15 meter;
4. Binnen het maatvoeringsvlak waar een maximumbebouwingspercentage van 5% geldt, mogen geen gebouwen worden opgericht.

b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

1. Maximumbouwhoogte van 3 meter;
2. Maximumbebouwingspercentage: zoals op de verbeelding staat aangegeven.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 12.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

a. het bepaalde in artikel 23 dient in acht te worden genomen;
b. de in lid 12.1 onder a tot en met c bedoelde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
c. Voor detailhandel geldt een maximum brutovloeroppervlakte van 50 m² .
d. Voor horeca III en IV, met uitzondering van een ongebouwd terras, geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 150 m².
e. Voor een ongebouwd terras ten behoeve van horeca III en IV geldt een maximumvloeroppervlak van 200 m².
f. Voor wonen geldt een maximum van 1 woning.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 12.3 onder b, en het gebruik van gronden en gebouwen toe te staan ten behoeve van een functie die:

1. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven;
b. voet- en fietspaden;
c. gebouwde parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitritten;
d. bovengrondse fietsparkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. water;
g. ondergrondse infrastructuur;
h. nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend ondergronds zijn toegestaan;
b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximumbouwhoogte van 2 meter;
c. In afwijking van het bepaalde onder b zijn in de tuin behorende bij het gebouw binnen het bestemmingsvak K-2 twee vlaggenmasten met een maximumbouwhoogte van 6 meter toegestaan.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, bij omgevingsvergunning, nadere eisen te stellen aan de nadere situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

a. het stedenbouwkundige profiel;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 13.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 23 in acht dient te worden genomen.

Artikel 14 Verkeer - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. straten en wegen, met inachtneming van het maximum aantal rijstroken, zoals op de verbeelding staat aangegeven;
b. voet- en fietspaden;
c. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
d. parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitritten;
e. taluds;
f. bermen en beplanting en overige groenvoorzieningen;
g. geluid- en luchtschermen;
h. water;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. straatmeublair;
k. ondergrondse afvalcontainers;
l. ondergrondse infrastructuur;
m. nutsvoorzieningen;
n. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer' tevens bestemd voor:

o. tramverkeer- en busbanen;
p. met de daarbijbehorende voorzieningen ten behoeve van tram- en busverkeer.

14.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de functie welke is genoemd in lid 14.1 onder o geldt dat deze uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer'.

Artikel 15 Verkeer - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. 30 km wegen
b. voet- en fietspaden
c. openbare ruimte;
d. parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitritten;
e. bermen en beplanting en overige groenvoorzieningen;
f. taluds;
g. geluid- en luchtschermen;
h. water;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. straatmeublair;
k. ongebouwde terrassen;
l. ondergrondse afvalcontainers;
m. ondergrondse infrastructuur;
n. nutsvoorzieningen;
o. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen;

15.2 Bouwregels

a. Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend ondergronds zijn toegestaan;
b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximumbouwhoogte van 2 meter.

15.3 Specifieke gebruiksregels

a. Voor de in lid 15.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 23 in acht dient te worden genomen.
b. voor de in lid 15.1 genoemde gronden geldt een maximaal aantal parkeerplaatsen van 153 parkeerplaatsen.

Artikel 16 Verkeer - 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de voor Verkeer - 3aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voet- en fietspaden;
b. openbare ruimte;
c. parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitritten;
d. groenvoorzieningen;
e. taluds;
f. geluid- en luchtschermen;
g. water;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. straatmeublair;
j. ongebouwde terrassen;
k. ondergrondse afvalcontainers;
l. ondergrondse infrastructuur;
m. nutsvoorzieningen;
n. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen;
o. in- en uitritten.

16.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 2 meter.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 16.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 23 in acht dient te worden genomen.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water, waaronder begrepen watergangen en waterstaatkundige werken;
b. bruggen en steigers;
c. ondergrondse infrastructuur.

17.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met een maximumbouwhoogte van 2 meter.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 17.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 23 in acht dient te worden genomen.

Artikel 18 Waarde - Archeologie

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

18.2 Bouwregels

a. Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:
b. Voor zover met betrekking tot de in lid 18.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen.
c. Aan de vergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
d. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m² of een kleinere diepte dan 2,50 m onder maaiveld;
2. die het normale onderhoud betreft;
3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter bescherming van de in lid 18.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 18.1 aanwezig zijn.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 2,50 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
    2. het aanbrengen van drainage;
    3. het aanleggen en verbreden van wateren;

4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
6. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 1 niet onevenredig schaden.
d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
   1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m² of een kleinere diepte dan 2,50 m onder maaiveld;
   2. die het normale onderhoud betreft;
   3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 19 Waarde - Hoofdgroenstructuur

De voor 'Waarde - Hoofdgroenstructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemt voor de bescherming en het behoud van de hoofdgroenstructuur.

Artikel 20 Waterstaat-Waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterstaatkundige werken, waaronder begrepen waterkeringen.
b. De bestemming Waterstaat-Waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

1. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
2. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg danwel boven een rijwielpad en danwel boven een voetpad voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter.
3. trappenhuizen, technische installaties, dakterrassen, hekwerken, zonnepanelen, zonneboilers en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn;
4. liftinstallaties, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

1. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden, water en bebouwing ten dienste van:
   a. inrichtingen als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
   b. telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, raam resp. straatprostitutie, geldwisselkantoor en smartshop;
   c. woonboten en andere vaartuigen;
   d. opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

2. Ten aanzien van parkeren gelden de volgende bepalingen:
   a. Parkeren mag uitsluitend plaatsvinden met in acht neming van de volgende parkeernormen:
      - Wonen: maximaal 1 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak;
      - Kantoren en bedrijven: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlak;
      - Detailhandel; horeca I, horeca III, horeca IV, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening; culturele voorzieningen; onderwijsvoorzieningen; sportvoorzieningen: maximaal 1 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak;
      - Onderwijsvoorzieningen: maximaal 1 parkeerplaats per 300 m² brutovloeroppervlak;
      - Horeca V: maximaal 1 parkeerplaats per hotelkamer.
   b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt binnen de bestemming Kantoor 2 in relatie tot de 5.116 m² aanwezig brutovloeroppervlak kantoor en 1.866 m² aanwezig brutovloeroppervlak bedrijf een maximum van 109 parkeerplaatsen.
   c. Ongeacht het bepaalde onder a en b geldt binnen het plangebied een gezamenlijk maximum aantal parkeerplaatsen van 854.
   d. Het bepaalde onder a tot en met c is niet van toepassing op kort parkeren in de vorm van op- en afhalen en taxistandplaatsen.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

a. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning om af te wijken van de bouw- dan wel gebruiksregels kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan met dien verstande dat:
   1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen kunnen worden toegestaan met een maximumbouwhoogte van 6 meter, en een maximum brutovloeroppervlakte van 25 m²;
   2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken worden toegestaan;
   3. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 1 meter;
   4. de bestemmingsgrenzen kunnen worden overschreden met ten hoogste 1.20 meter

Artikel 25 Algemene procedureregels

Burgemeester en wethouders nemen bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.3; 4.3; 5.3; 6.4; 7.3; 8.3; 10.3; 11.3 en13.3 de volgende regels in acht:

1. Burgemeester en wethouders leggen het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp ter inzage.
2. Voorafgaand aan de terinzagelegging geven Burgemeester en wethouders in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud.
3. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen en op welke wijze dit dient te gebeuren.
4. Belanghebbenden kunnen bij Burgemeester en wethouders naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen.
5. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen als bedoeld onder d bedraagt twee weken, welke termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

Artikel 26 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het gestelde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeldonder 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

27.2 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 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Fred. Roeskestraat".