



Bestemmingsplan Exclusiva Hamerkwartier

Ontwerp

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.N1903BPGST-OW01

Datum print 20 Mei 2021

Planstatus ontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Gemengd	15
Artikel 4 Verkeer	21
Artikel 5 Waarde - Archeologie	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 7 Algemene bouwregels	25
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 12 Overige regels	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 'Exclusiva Hamerkwartier' met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1903BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, bestaande uit 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 archeologisch monument

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

1.8 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.

1.9 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.

1.10 archeologische verwachting

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

1.11 archeologische waarde

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

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

1.15 bed & breakfast

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

1.16 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.22 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag

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

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.29 culturele voorzieningen

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

1.30 cultuur en ontspanning

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen:

- a. culturele voorzieningen;
- b. muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra;
- c. leisure;
- d. entertainment;
- e. wellness, fitness- en healthcentra (waaronder begrepen fitness, sauna's, beautycentra).

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 eerste bouwlaag

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.35 gebouw

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

1.36 geluidbelasting vanwege een industrieterrein

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen op een industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder

1.37 geluidbelasting vanwege wegverkeer

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.38 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.

1.39 geluidsluwe gevel

De zijde van een gebouw waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde 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.

1.40 gevellijn

Een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van de gebouwen aan de betreffende zijde moet worden opgericht.

1.41 groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen voor de aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.42 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.

1.43 horeca I

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

1.44 horeca II

Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccomodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.45 horeca III

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

1.46 horeca IV

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

1.47 horeca V

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

1.48 huishouden

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

1.49 hybride bedrijf

Een bedrijf in de maakindustrie en de logistiek waarbij wordt gewerkt aan het fabriceren, reparatie/onderhoud, op en overslag van producten en goederen en waarbij ten hoogste 50% van de werkvloer is ingericht als kantoor met een arbeidsdichtheid van 25 – 40 m² bvo per werknemer.

1.50 industrie

Het bedrijfsmatig industrieel vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.51 industrieterrein

Terrein waaraan een bestemming is gegeven die de mogelijkheid van vestiging van inrichtingen, behorende tot het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit aangewezen bij categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, insluit.

1.52 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen of een combinatie tussen bedrijf en kleinschalig kantoor, waarbinnen creatieve en vormgevende processen kunnen plaatsvinden, producten worden bedacht, ontworpen en gecreëerd die uniek of maatwerk zijn, en waarbij meer dan 50% van de werkvloer is ingericht als kantoor, met een arbeidsdichtheid van circa 18-25 m² bvo per 1 fulltime-equivalent (fte), daaronder tevens begrepen vergaderaccommodatie.

1.53 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.54 maatschappelijke voorzieningen

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

1.55 ondergeschikte detailhandel

Niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie waarbij maximaal 20% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende andere functie bestaat uit winkelruimte, tot een maximum van 50m²;

1.56 ondergeschikte horeca

Niet-zelfstandige horeca, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan de hoofdfunctie is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie;

1.57 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.

1.58 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;

1.59 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Exclusiva Hamerkwartier'.

1.60 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

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

1.61 productief bedrijf

Een bedrijf in de maakindustrie en de logistiek waarbij wordt gewerkt aan het fabriceren, reparatie/onderhoud, op en overslag van producten en goederen en waarbij ten hoogste 30% van de werkvloer is ingericht als kantoor met een arbeidsdichtheid van > 40 m² bvo per werknemer.

1.62 scheidslijn bebouwingswaarden

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

1.63 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.

1.64 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan Exclusiva Hamerkwartier bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.N1903BPGST-OW01

1.65 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.

1.66 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.

1.67 zone industrielawaai

Zone rond een industrieterren als bedoeld in de artikelen 41 en 53 van de Wet geluidhinder.

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 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 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.

2.5 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanbieden en in gebruik hebben van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' uitsluitend voor een maatschappelijke voorziening gericht op onderwijs, een gymzaal en kinderopvang daaronder begrepen.
- c. kantoren.
- d. hybride bedrijven, uitsluitend op de eerste bouwlaag.
- e. productieve bedrijven, uitsluitend op de eerste bouwlaag.
- f. overige maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de eerste bouwlaag.
- g. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de eerste bouwlaag en gesitueerd aan het Gedempt Hamerkanaal, Beitelkade en aan het binnenplein.
- h. consumentverzorgende dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag.
- i. horeca in de categorie III en IV, uitsluitend op de eerste bouwlaag en gesitueerd aan het Gedempt Hamerkanaal/hoek Schaafstraat.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2' voor een schoolplein behorend bij de maatschappelijke voorziening gericht op het onderwijs, zoals opgenomen in sub b.

met de daarbij behorende:

- k. ondergeschikte detailhandel;
- l. in aanvulling op het bepaalde in sub g, h en i ook voor ondergeschikte horeca III en IV, ondergeschikte consumentverzorgende dienstverlening en ondergeschikte cultuur en ontspanning, uitsluitend op de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-1' en 'specifieke bouwaanduiding-2';
- m. uitsluitend ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen;
- n. in- en uitritten;
- o. water en waterberging;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. in pandige nutsvoorzieningen;
- r. (ondergrondse) afvalinzamelingssystemen;
- s. voorzieningen ten behoeve van energie opwekking en energieopslag;
- t. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- u. tuinen en erven;
- v. groenvoorzieningen;
- w. speelvoorzieningen;
- x. bergingen en andere nevenruimten;
- y. laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte zoals weergegeven ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' geldt voor een hoogbouwaccent boven de 20 meter een maximum bvo per bouwlaag van 600m² bvo.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' geldt voor een hoogbouwaccent tot en met 20 meter een maximum bvo per bouwlaag van 600m² bvo en daarboven een maximum bvo per bouwlaag van 500m² bvo.
- d. de eerste bouwlaag van gebouwen - een gedeeltelijke inhangvloer daaronder begrepen -, entree's en foyers van woongebouwen daaronder begrepen, heeft een minimale bouwhoogte van 8 meter.
- e. voor gebouwen voor de functies als genoemd in artikel 3.1 onder d en e geldt;
 1. dat deze gebouwen aan de straatzijde voorzien zijn van een hoge pui met overheaddeuren hoger dan 4 meter,
 2. een grotendeels kolomvrije vloer met een mogelijke inhangvloer die in ieder geval niet meer dan 50% van de footprint beslaat,
 3. dat het gebouw niet wordt doorsneden door constructies of entree's en stijgpunten voor bovengelegen gebouwen.
- f. de gronden mogen tot een maximaal totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 40.377 m² worden bebouwd, ondergrondse bebouwing daar niet onder begrepen.
- g. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van parkeren voor auto's.
- h. de toegang tot de parkeervoorziening voor auto's mag uitsluitend worden gesitueerd aan het Gedempt Hamerkanaal.
- i. de gevel van de gebouwen mag uitsluitend worden gesitueerd op de grens van het bestemmingsvlak en in aaneengesloten vorm worden gebouwd.
- j. voor het bouwen van geluidgevoelige functies of gebouwen geldt dat woningen waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld, uitsluitend mogen worden gerealiseerd indien zij worden voorzien van tenminste één geluidsluwe gevel.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. maximaal vijftig procent van de gevels mag op de eerste bouwlaag worden gebruikt voor de functie als genoemd in 3.1 onder a; met uitzondering ter plaatse van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van gemengd-1' en 'maatschappelijk', hier is het aanbieden en in gebruik hebben van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning uitsluitend boven de eerste bouwlaag toegestaan.
- b. het oppervlakte bvo voor wonen, als bedoeld in lid 3.1 onder a, mag niet meer bedragen dan 29.987 m² bvo,

- c. het oppervlakte bvo voor de activiteiten ten behoeve van de aanduiding 'maatschappelijk', als bedoeld in lid 3.1 onder b, mag niet meer bedragen dan 3.950 m²;
- d. het oppervlakte bvo voor de activiteit kantoren als bedoeld in lid 3.1 onder c mag niet meer bedragen dan 2.000 m²; met een maximum per vestiging van 1.000 m² bvo.
- e. het oppervlakte bvo voor de activiteit overige maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in lid 3.1 onder f mag niet meer bedragen dan 1.000m²;
- f. het oppervlakte bvo voor de activiteit cultuur en ontspanning als bedoeld in lid 3.1 onder g mag niet meer bedragen dan 500m² bvo.
- g. het oppervlakte bvo voor de activiteit consumentverzorgende dienstverlening als bedoeld in lid 3.1 onder h mag niet meer bedragen dan 1.540m² bvo, met een maximum per vestiging van 500 m² bvo.
- h. het oppervlakte bvo voor de activiteit horeca III en IV als bedoeld in lid 3.1 onder i mag niet meer bedragen dan 500m² bvo.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' zijn uitsluitend productieve en hybride bedrijven toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van één van de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' uitsluitend productieve bedrijven zijn toegestaan.
- j. het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan.
- k. het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.

3.4 Voorwaardelijke verplichtingen

In verband met het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, gelden in aanvulling op artikel 3.2 Bouwregels de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide maximale bouwhoogte van 45 m en 60 m is het verboden een gebouw te bouwen hoger dan deze bouwhoogte, mits aanvrager van de omgevingsvergunning vooraf een plan heeft overlegd aan het bevoegd gezag waarin voldaan wordt aan de volgende eisen, overeenkomstig paragraaf 'Toren/Hoogbouw' van deel B3 van de investeringsnota in bijlage 2 bij deze regels:
 - 1. de bouwhoogte wordt (van 45 m) naar maximaal 51 m respectievelijk (van 60 m naar) 70 m verhoogd;
 - 2. deze extra bouwhoogte draagt afdoende bij aan het bereiken van de beoogde stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door het realiseren van hoge verdiepingshoogtes en het realiseren van collectieve ruimten voor bewoners.
- a. Het is verboden een gebouw als bedoeld in artikel 3.2.2 Gebouwen te bouwen als de aanvrager bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van het betrokken gebouw niet een plan heeft overlegd aan het bevoegd gezag waarin voldaan wordt aan:
 - 1. de borging van een goed woon- en leefklimaat door voorkoming van onaanvaardbare windhinder en -gevaar. Hiertoe dient voor gebouwen met een hoogte van meer dan 20 meter door aanvrager een windonderzoek te worden overlegd waarin inzicht wordt geboden in de mogelijke gevolgen van windhinder op de gebouwen (gevels, daktuinen) en in de omgeving van het gebouw (inclusief eventueel aangrenzende pocketpark) en de wijze waarop in de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen zal worden voorzien;
 - 2. de borging van een goed woon- en leefklimaat door voldoende bezonning van het gebouw en vanwege het gebouw. Hiertoe dient voor gebouwen met een hoogte van meer dan 20 meter door aanvrager een bezonningsonderzoek te worden overlegd waarin inzicht wordt geboden in de bezonning op de gebouwen (gevels, daktuinen) en in de omgeving van het gebouw en de wijze waarop in de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen zal worden voorzien;
 - 3. de borging van een goede landschappelijke inpassing van gebouwen in de omgeving. Hiertoe dient voor gebouwen met een hoogte van meer dan 30 meter door aanvrager een studie naar de landschappelijke inpassing te worden overlegd waarin inzicht wordt geboden in de effecten van de zichtbaarheid van de bebouwing vanuit de relevante gezichtspunten zoals ook in de Hoogbouweffectrapportage (HER) bij het Investeringsbesluit Hamerkwartier aangegeven.

4. een goede borging van de waterhuishoudkundige aspecten, waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke grondwaternormen. Indien een ondergrondse parkeerkelder groter dan 300 m² of dieper dan 4 m wordt aangelegd dient vooraf een geohydrologisch onderzoek te worden verricht waarin inzicht wordt geboden in de effecten op de ontwatering en de eventueel daaruit voortvloeiende maatregelen die genomen moeten worden om de effecten te mitigeren.
- b. Het is verboden een gebouw als bedoeld in artikel 3.2.2 Gebouwen te bouwen:
 1. zonder deze aan te sluiten op een warmtenet of een andere, voor wat betreft de milieubelasting, ten minste gelijkwaardige energie-infrastructuur, anders dan gas;
 2. indien -voor wat betreft gebouwen met een niet-woonfunctie- geen sprake is van een afdoende circulair ontwerp om een lange levensduur van het gebouw te waarborgen;
 3. indien -voor wat betreft gebouwen met een niet-woonfunctie- geen sprake is van in pandige voorzieningen voor het gescheiden inzamelen van rest-, glas-, papier en karton-, plastic- en gft(-afval);
 4. indien bij het bouwen gebruik wordt gemaakt van uitlogende en toxische materialen of niet-FSC gecertificeerd hout;
 5. zonder de daken van gebouwen met een hoogte tot 15 meter in te richten als collectieve en (openbaar) toegankelijke daktuinen. Hierbij dient 75% van het dak te worden voorzien van een intensieve hoogwaardige dakbegroeiing met een grondlaag van tenminste 0,5 meter, waarbij de begroeiing gedurende alle jaargetijden een fraaie uitstraling heeft;
 6. voor wat betreft gebouwen met een niet-woonfunctie: om dakvlakken vanaf een hoogte van 9 meter hoogte geen dubbelgebruik te geven als collectieve groene daktuin voor naastgelegen woongebouwen;
 7. zonder dat technische voorzieningen op het dak een integraal onderdeel van het daklandschap vormen; deze voorzieningen dienen in verschijningsvorm aan te sluiten bij de architectuur van het gebouw (aan het zicht onttrokken);
 8. zonder dat zonnepanelen worden toegepast op daken vanaf 15 meter; deze dienen in alle gevallen gecombineerd te worden met groene sedum daken en niet zichtbaar te zijn vanaf de straat door opgaande gevels.
 9. zonder gebouwen te voorzien van een goed toegankelijke collectieve fietsenberging, direct gekoppeld aan de collectieve entree/foyer van woongebouwen.
 10. met ondergrondse kruipruimtes.
 11. zonder toepassing van handmatig te bedienen mechanische ventilatie in gebouwen in verband met externe veiligheid.
- c. Het is verboden de in lid 1, 2 en 3 bedoelde gebouwen in stand te laten indien het in lid 1 en 2 bepaalde niet direct, dan wel uiterlijk binnen 1 jaar na het gereedkomen van het gehele betrokken gebouw is gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

3.5 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte van meer dan 20 meter indien het in artikel 3.4 bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft, ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar.
- b. de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte van meer dan 20 meter ter voorkoming of beperking van schaduwhinder indien het in artikel 3.4 bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.
- c. de exacte plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte van meer dan 30 meter ter voorkoming of beperking van de zichtbaarheid indien het in artikel 3.4 bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.
- d. bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen.

- e. voor bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is.
- f. voor het aantal te realiseren stallingsplaatsen voor fietsen en scooters en de situering en toegankelijkheid daarvan in gebouwen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen om een optimale kwaliteit en toegankelijkheid te verkrijgen.
- g. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

3.6 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd om omgevingsvergunning te verlenen voor;

- a. het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder j voor het toestaan van een geluidsluwe gevel met een geluidsniveau van 3dB(A) hoger dan de voorkeursgrenswaarde, indien:
 - 1. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, ondanks technische maatregelen, niet doelmatig is, dan wel onwenselijk om stedenbouwkundige en architectonische redenen;
 - 2. slaapkamers worden gesitueerd aan de meest geluidsluwe kant van de woning;
 - 3. extra geluidisolierende maatregelen worden getroffen.
- b. het afwijken van de maximale m² bvo per bouwlaag zoals bedoeld in artikel 3.2.2 onder b en c voor de schil van het gebouw, ten behoeve van privé-buitenruimte, balkons en zonnepanelen, mits geen sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.
- c. het toelaten van gevelbebouwing achter de voorgeschreven rooilijn zoals bedoeld in artikel 3.2.2. onder i, mits geen sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.
- d. het toelaten van constructies voor delen van de bedrijfsvloer in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2. onder e sub 2 en 3, indien dit om technische overwegingen noodzakelijk is, en het flexibele gebruik van de bedrijfsruimten, het realiseren en gebruik van groene daken niet onevenredig schaadt.

3.7 Specifieke gebruiksregels

3.7.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor;

- a. verblijfsrecreatie;
- b. bevi-bedrijven;
- c. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D;
- d. (niet-ondergeschikte-)detailhandel;
- e. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- f. afvalinzamelingssystemen tenzij inpandig of ondergronds;
- g. nieuwe activiteiten als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, zijn niet toegestaan.

3.8 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in 3.3 onder j afwijken ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of –verordening is verleend.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3, onder k. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of –verordening is verleend.
- c. De onder a of b bedoelde omgevingsvergunning dient als ingetrokken te worden beschouwd indien en zodra de onder a respectievelijk b bedoelde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of –verordening is komen te vervallen.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in 3.1.1. onder d tot en met i afwijken en de functies op hogere bouwlagen toestaan.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in 3.2.2. onder d afwijken en een lagere verdiepingshoogte toestaan mits geen sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.
- f. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning in geringe mate afwijken van de begrenzing van de aanduidingen 'maatschappelijk' als bedoeld in artikel 3.1 onder b en 'specifieke vorm van gemengd-1' als bedoeld in artikel 3.3 onder i, indien dit noodzakelijk is voor een goede inpassing van de functies en er geen bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard. De minimale omvang van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' dient daarbij gehandhaafd te blijven.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersareaal voor langzaam verkeer;
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'groen', hoofdzakelijk voor een pocketpark met groen- en speelvoorzieningen al dan niet behorende bij nabij gelegen maatschappelijke voorzieningen;

alsmede voor bijbehorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterberging;
- i. geluidswerende voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- m. voorzieningen ten behoeve van energie opwekking en energie opslag;
- n. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- o. uitsluitend ondergrondse afvalinzamelingssystemen;
- p. overige voorzieningen ten behoeve van deze functie.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels.

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 15 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

- a. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen behorende bij een horecagelegenheid in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- b. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Doeleindenomschrijving

- a. De op de verbeelding 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.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 1 genoemde gronden mag worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 11.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. 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 het dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² of een kleinere diepte dan 4,00 meter 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.

5.3 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur is bevoegd ter bescherming van de in lid 1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

- a. Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van dagelijks bestuur de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 4,00 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 uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 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 aanbrengen van drainage;
- b. Het bepaalde onder a, is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² of een kleinere diepte dan 4,00 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de aanvrager van de vergunning een archeologisch rapport overlegt. Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat door de werken of werkzaamheden het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad, wordt de onder a genoemde vergunning geweigerd.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen onder meer 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 dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. De in onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

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

7.1 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 hijsinrichtingen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
- c. ten behoeve van trappenhuizen, technische installaties, dakterrassen, hekwerken 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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik

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: ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;

- a. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, coffeeshops, internetcafés en geldwisselkantoren, één en ander behoudens de op grond van hoofdstuk 2 toegestane locaties;
- b. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- c. 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;
- d. 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;
- e. opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
- f. voor zover voor dit bestemmingsplan een vrijstelling, ontheffing of vergunning zoals bedoeld in de Flora- en faunawet noodzakelijk is, vindt verwezenlijking van enig planonderdeel niet eerder plaats dan nadat deze in werking is getreden.

8.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in artikel 8.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.3 Toegelaten bedrijven

De in lid 3.1 genoemde functies anders dan wonen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" vallen in milieuhindercategorie 1 en 2.

8.4 Afwijken van regels toegelaten bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 8.3 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. Functies uit een hogere milieuhindercategorie dan 2 voor zover:
 1. de betreffende functie op grond van milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan categorie 2;
 2. de activiteiten hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden;
 3. bedrijven gebruik maken van de Best Beschikbare Technieken (BBT) om hinder tegen te gaan;
 4. de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden;

8.5 Wijzigingsregel

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Inrichtingen bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van Inrichtingen opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten kunnen worden ingedeeld bij

een andere categorie.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

- a. De op de verbeelding voor 'geluidzone-industrie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) op basis van het geldende bestemmingsplan, mede bestemd voor een zone industrielawaai in de zin van de Wet geluidhinder.
- b. De op de verbeelding voor 'veiligheidszone-gas' aangewezen gronden zijn, naast de voor die gronden van toepassing zijnde basisbestemming en dubbelbestemming, tevens aangewezen om de vestiging van functies ten behoeve van minder zelfredzame personen tegen te gaan. Nieuwe functies ten behoeve van minder zelfredzame personen zijn derhalve niet toegestaan op de gronden aangewezen als 'veiligheidszone-gas'.
- c. 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.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

- a. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan;
 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;
 3. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1,5 meter wordt vergroot ten behoeve van voorzieningen voor een dakterras;
- c. 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, 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;
- d. de bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van ondergeschikte delen van gebouwen.
- e. De vestiging van functies ten behoeve van minder zelfredzame personen binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-gas' indien dat vanwege wijziging in de regelgeving omtrent externe veiligheid mogelijk of noodzakelijk is.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

- a. 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.
- b. 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.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren en bevoorrading

- a. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, overeenkomstig de normen in de beleidsregels van de Nota Autoparkeren en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter.
- b. Indien de beleidsregels zoals hierboven genoemd wijzigingen, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.
- c. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een bevoorradingsplan te worden overlegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

13.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 13.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1 met maximaal 10%.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwen

Bepaling 13.1 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.

13.4 Overgangsrecht gebruik

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

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 13.4, 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.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.4, 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.

13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 13.4 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 Exclusiva Hamerkwartier.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

