

Bedrijvencentrum Osdorp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	14
Artikel 3 Bedrijventerrein - 1	14
Artikel 4 Bedrijventerrein - 2	17
Artikel 5 Groen	19
Artikel 6 Maatschappelijk	20
Artikel 7 Verkeer	21
Artikel 8 Water	22
Artikel 9 Leiding - Gas	23
Artikel 10 Waarde - Archeologie	25
Artikel 11 Waterstaat - Waterkering	29
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	32
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 13 Algemene bouwregels	33
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	35
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	36
Artikel 16 Overgangsrecht	36
Artikel 17 Slotregel	37
Bijlagen bij regels	38
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	39

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp van de gemeente Amsterdam Stadsdeel Nieuw-West.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.F1006BPSTD-VG01 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 archeologische waarde:**
een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.
- 1.6 archeologisch deskundige:**
een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
- 1.7 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.8 bebouwingspercentage:**
het deel van het maatvoeringsvlak dat bebouwd mag worden, uitgedrukt in procenten.
- 1.9 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.10 bedrijfsgebonden kantoor:

het gedeelte van een bedrijf waarbinnen administratieve en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van dat bedrijf worden uitgeoefend.

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte / bruto vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of andere voorziening, met inbegrip van de eventueel daartoe behorende magazijnen, technische ruimten en overige dienstruimten, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen, gemeten tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of de het hart van de scheidingsmuren.

1.12 bedrijfswoning / dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.13 bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken:

bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.14 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kan bevinden.

1.15 bestaande (bedrijfs)bebouwing of maatvoering:

(bedrijfs)bebouwing of maatvoering, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van bebouwing of maatvoering, die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en zolder.

1.21 bouwmarkt:

detailhandel met een winkelvloeroppervlakte van minimaal 1.000 m² waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden zowel aan vakman als particulier.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

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 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.27 detailhandel:

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

1.28 detailhandel in grove bouwmaterialen:

detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en andere bouwwerken, zoals stenen, zand, beton, bestratingsmaterialen en hout.

1.29 detailhandel in woninginrichtingsartikelen:

detailhandel in artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning (waaronder meubelen) en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen met een minimum winkelvloeroppervlakte van 500 m².

1.30 detailhandel in tuininrichtingsartikelen:

detailhandel in artikelen voor de inrichting en onderhoud van particuliere tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen.

1.31 gebouw:

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

1.32 groothandel:

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

1.33 grootschalige detailhandel:

een vestiging van detailhandel met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1.500 m² per vestiging in één branche, met uitzondering van de branches food (zoals supermarkten) en perifere detailhandel.

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.35 horeca:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of dat gericht is op het exploiteren van zaalaccommodatie, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

Voor horeca worden de volgende typen onderscheiden:

Type	Omschrijving	Voorbeelden
Horeca A	Een inrichting die overdag geopend is en etenswaren/ijs en alcoholvrije dranken verstrekt, al dan niet voor consumptie terplekke.	- lunchroom - koffie-/theehuis - ijssalon - juicebar
Horeca B	Een inrichting die gericht is op het verstrekken van maaltijden die ter plaatse aan tafel genuttigd worden, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie	- restaurant - pannenkoek -/poffertjeshuis - brasserie
Horeca C	Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholische dranken, of anderzijds de uitstraling heeft van een café.	- (grand) café - bar - cocktailclub

Type	Omschrijving	Voorbeelden
Horeca D	Een inrichting die kleine etenswaren verstrekt, al dan niet voor consumptie terplekke, al dan niet met verkoop van alcoholvrije drank	- cafetaria / snackbar - grill room - fastfood restaurant - automatiek - snelbuffet
Horeca E	Een inrichting met nachtelijke openingstijden die bedrijfsmatig muziek ten gehore brengt en gelegenheid geeft tot dansen, al dan niet met levende muziek, al dan niet met het schenken van (alcoholhoudende) drank en/of etenswaren voor consumptie terplekke	- discotheek - bar-dancing - dansclub
Horeca F F1	Verhuur van zalen ten behoeve van besloten feesten, muziek- en dansevenementen, al dan niet met levende muziek en al dan niet in combinatie met verkoop van dranken en etenswaren	- zaalverhuur - partycentrum
F2	Verhuur van zalen ten behoeve van congressen en seminars, al dan niet als nevenactiviteit van een hotel	- congresruimte
Horeca G	Een inrichting met een logiescapaciteit van meer dan 4 bedden	- hotel - jeugdherberg
N.B. als een horeca-inrichting onder meerdere categorieën valt, dan wordt de horeca-inrichting in de meest overlast gevende categorie geplaatst.		

1.36 kantoor:

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een ondergeschikte publiekgerichte baliefunctie.

1.37 kwetsbaar object:

kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.38 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen op het gebied van welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen.

1.39 maatvoeringsvlak:

geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waar volgens de regels voor bepaalde bouwwerken een zelfde maatvoering geldt.

1.40 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.41 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren, met dien verstande dat deze horecavoorziening ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.42 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand.

1.43 peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.44 perifere detailhandel:

detailhandel die wegens aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals:

- a. detailhandel in auto's, boten en caravans, grove bouwmaterialen, tuininrichtingsartikelen, keukens en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen en onderhoudsmiddelen;
- b. detailhandel in woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen, met een minimum winkelvloeroppervlakte van 500 m²;
- c. bouwmarkten met een minimum winkelvloeroppervlakte van 1.000 m².

1.45 persoonlijke dienstverlening:

dienstverlening gericht op het persoonlijk welbevinden, de gezondheid en/of op het uiterlijk van personen, zoals een kappersbedrijf, schoonheidssalon, pedicure en/of een (para-)medische praktijk.

1.46 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces.

1.47 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.48 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.49 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.50 staat van bedrijfsactiviteiten:

een lijst waarin bedrijven zijn gecategoriseerd op bedrijfstype en milieubelasting, waarnaar in de regels wordt verwezen en die daarom deel uit maakt van deze regels.

1.51 voorgevel:

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

1.52 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

1.53 winkelvloeroppervlak:

de voor het winkelend publiek toegankelijke verkoopruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's.

1.54 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.55 zakelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de ondergrondse bouwdiepte:

vanaf het peil tot aan de onderkant van de laagst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 ondergeschikte bouwonderdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, liftschachten, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, balkons, bordessen, (brand)trappen, valbescherming op daken, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen en/of aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. zakelijke dienstverlening tot een maximale brutovloeroppervlakte van 500 m² per vestiging;

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**', detailhandel in zonwering, rolluiken, woningstoffering, terrasoverkappingen, horsystemen en kasten op maat;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel perifeer**', detailhandel in auto's;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**horeca**', horecatype B;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**maatschappelijk**', een voorziening voor de opvang van dak- en thuislozen;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - zalenverhuur-1**', horecatype F1;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - zalenverhuur-2**', horecatype F1, met een brutovloeroppervlakte van maximaal 842 m²;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - zalenverhuur-3**', horecatype F1, met een brutovloeroppervlakte van maximaal 635 m²;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - zalenverhuur-4**', horecatype F1, met een brutovloeroppervlakte van maximaal 340 m²;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - rechtbank**', een rechtbank;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - zwurfkattenopvang**', een voorziening voor de opvang van zwurfkatten;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**wellness**', wellness in de vorm van een activiteitencentrum met wellnessfaciliteiten zoals een sauna, zwembad en badhuis;
- n. daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

- o. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**', uitsluitend bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- p. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- q. bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken niet zijn toegestaan;

- r. een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**'.

3.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 *Algemeen*

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

3.2.2 *Gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen*

- a. gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen mag niet meer dan 14 meter bedragen;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat de ondergrondse bouwdiepte voor gebouwde parkeervoorzieningen niet meer dan 6 meter mag bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

bouwwerken geen gebouw zijnde	maximale bouwhoogte
vlaggenmasten	8 meter
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn	1 meter
erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn	2 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 meter

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels.

- a. per bedrijf mag maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor bedrijfsgebonden kantoren worden gebruikt, tot een maximum van 500 m² per vestiging, met dien verstande dat:
 1. per bedrijf maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor bedrijfsgebonden kantoren mag worden gebruikt, tot een maximum van 500 m² per vestiging, mits aangetoond is dat de extra kantooruimte essentieel is voor het bedrijfseconomisch functioneren van het bedrijf;
 2. voor bedrijven met bestaande bedrijfsgebonden kantoren geldt dat per bedrijf maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor dergelijke kantoren mag worden gebruikt, tot een maximum van 500 m² per vestiging.
- b. de voor Bedrijventerrein - 1 aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor detailhandel, met uitzondering van:

1. productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat deze niet meer dan 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen tot een maximum van 10 m²;
 2. detailhandel in auto's, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer'.
 3. detailhandel in zonwering, rolluiken, woningstoffering, terrasoverkappingen, horsystemen, en kasten op maat, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.
- c. de voor Bedrijventerrein - 1 aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor horeca, met uitzondering van:
1. horecatype B, ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.
 2. horecatype F1, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zalenverhuur-1';
 3. horecatype F1, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zalenverhuur-2' met een brutovloeroppervlakte van maximaal 842 m²;
 4. horecatype F1, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zalenverhuur-3', met een brutovloeroppervlakte van maximaal 635 m²;
 5. horecatype F1, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zalenverhuur-4', met een brutovloeroppervlakte van maximaal 340 m².
- d. de voor Bedrijventerrein - 1 aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor persoonlijke dienstverlening.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3 onder c, en de nieuwvestiging van horecatype F1 toestaan, mits:

- a. in totaal niet meer dan 1.933 m² brutovloeroppervlakte aan horecatype F1 wordt toegestaan, exclusief de oppervlakte van bestaande vestigingen als bedoeld in lid 3.1 onder g, h, i en j;
- b. een individuele vestiging niet groter is dan 750 m² brutovloeroppervlakte;
- c. kan worden voldaan aan het bepaalde ten aanzien van parkeren in artikel 13.2.

Artikel 4 Bedrijventerrein - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. perifere detailhandel;
- c. grootschalige detailhandel, met dien verstande dat:
 1. de winkelvloeroppervlakte minimaal 1.500 m² per vestiging in één branche dient te bedragen;
 2. de totale winkelvloeroppervlakte van alle vestigingen gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 10.000 m²;
- d. zakelijke dienstverlening tot een maximale brutovloeroppervlakte van 500 m² per vestiging;
- e. daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

- f. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**', uitsluitend bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- g. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- h. bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken niet zijn toegestaan;
- i. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 *Algemeen*

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

4.2.2 *Gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen*

- a. gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen mag niet meer dan 14 meter bedragen;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat de ondergrondse bouwdiepte voor gebouwde parkeervoorzieningen niet meer dan 6 meter mag bedragen.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

bouwwerken geen gebouw zijnde	maximale bouwhoogte
vlaggenmasten	8 meter
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn	1 meter
erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn	2 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 meter

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels.

- a. per bedrijf mag maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor bedrijfsgebonden kantoren worden gebruikt, tot een maximum van 500 m² per vestiging, met dien verstande dat:
 1. per bedrijf maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor bedrijfsgebonden kantoren mag worden gebruikt, tot een maximum van 500 m² per vestiging, mits aangetoond is dat de extra kantoorruimte essentieel is voor het bedrijfseconomisch functioneren van het bedrijf;
 2. voor bedrijven met bestaande bedrijfsgebonden kantoren geldt dat per bedrijf maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor dergelijke kantoren mag worden gebruikt, tot een maximum van 500 m² per vestiging.
- b. de voor Bedrijventerrein - 2 aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor detailhandel, met uitzondering van:
 1. productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat deze niet meer dan 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen tot een maximum van 10 m²;
 2. detailhandel zoals genoemd in lid 4.1 onder b en c;
- c. de voor Bedrijventerrein - 2 aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor horeca, met uitzondering van:
 1. ondersteunende horeca ten behoeve van de in lid 4.1 onder b en c genoemde detailhandelsvestigingen, met dien verstande dat de oppervlakte aan ondersteunende horeca per vestiging niet meer mag bedragen dan 2,5% van het winkelvloeroppervlak van die vestiging tot een maximum van 50 m²;
- d. de voor Bedrijventerrein - 2 aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor persoonlijke dienstverlening;
- e. het gebruik van de voor Bedrijventerrein - 2 aangewezen gronden voor shop-in-shop is niet toegestaan.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. beplantingen;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. toegangswegen en -paden naar percelen;
- g. water en waterberging;
- h. speelvoorzieningen, speelveldjes;
- i. ondergrondse vuilcontainers.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

op de voor Groen aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken
geen gebouwen toegestaan, met een bouwhoogte van niet meer dan 3
meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een
omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, voor
speeltoestellen en objecten van beeldende kunst tot een bouwhoogte
van maximaal 5 meter, mits het gebruik op de aangrenzende
bestemmingen daardoor niet onevenredig wordt gehinderd.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

de voor Groen aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden
gebruikt.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en water;

met dien verstande dat:

- c. een bedrijfswoning niet is toegestaan.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de bouwdiepte mag niet meer dan 4 meter bedragen.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerk geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
vlaggenmasten	8 meter
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn	1 meter
erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn	2 meter
overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	3 meter

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

de voor Maatschappelijk aangewezen gronden mogen mede worden gebruikt voor horeca en sport in de vorm van een ondergeschikte functie zoals een kantine of gymzaal.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, en paden met een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bermen en beplanting, waaronder begrepen water en waterberging;
- f. straatmeubilair, speelvoorzieningen en objecten van beeldende kunst;
- g. daarbij behorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**horeca**', een niet-overdekt terras behorend bij het op de aangrenzende gronden gelegen horecabedrijf.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de voor Verkeer aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan, met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2, voor speeltoestellen en objecten van beeldende kunst tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter, mits:

- a. de verkeersveiligheid daardoor niet wordt belemmerd;
- b. het gebruik van de aangrenzende bestemmingen daardoor niet onevenredig wordt gehinderd.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. groenvoorzieningen, onder andere in de vorm van oevers en taluds;
- e. waterstaatkundige kunstwerken, zoals duikers, bruggen en steigers.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels

Op de voor Water aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van niet meer dan 4 meter.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming Leiding - Gas voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Leiding - Gas mede bestemde gronden.

9.2.2 Uitzonderingen

Het onder 9.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de gasleiding met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 9.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. de bouw verenigbaar is met de belangen van de gasleiding;
- b. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
- c. de leidingbeheerder omtrent het bepaalde onder a en b heeft geadviseerd;
- d. er geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Leiding - Gas aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' van het bevoegde gezag:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het beplanten met diepwortelende beplanting;
- d. het vellen, rooien van bomen en andere houtopstanden;
- e. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties;

- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het aanbrengen van gesloten verhardingen.

9.4.2 *Uitzonderingen*

Het in 9.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding en/of onderhoud aan de leiding;
- c. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerking treding van dit plan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- e. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

9.4.3 *Toetsingscriteria*

De in 9.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de gasleiding en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een archeologische verwachting, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie' mede bestemde gronden.

10.2.2 Uitzonderingen

Het onder 10.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 1 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de waardevolle archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 10.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;

- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 10.3.2 aan de vergunning.

10.3.2 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige

10.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

10.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het scheuren van grasland;
- d. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

10.4.2 Uitzonderingen

Het onder 10.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 1 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m²;
- c. de werken of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- f. de werken of werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen;
- g. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de waardevolle archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

10.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in 10.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 10.4.4 aan de vergunning.

10.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 10.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

10.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke

voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het Dagelijks Bestuur kan het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988 zijn beschermd.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en de waterstaat, waarbij de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waterstaat - Waterkering' mede bestemde gronden.

11.2.2 Uitzonderingen

Het onder 11.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten dienste van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 11.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bouw verenigbaar is met de waterstaatsbelangen en de waterbeheerder daarover heeft geadviseerd.

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

11.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;
- c. het graven of dempen van waterlopen en/of waterpartijen;
- d. verbreden of verdiepen van plassen, sloten of andere watergangen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- f. het kappen, vellen of rooien van bomen en ander houtgewas, de verwijdering van bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;
- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden.

11.4.2 Uitzonderingen

Het in 11.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- b. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding en/of onderhoud aan de waterkering;
- c. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerking treding van dit plan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

11.4.3 Toetsingscriteria

De in 11.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de waterstaatsbelangen en de waterbeheerder daarover heeft geadviseerd.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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 13 Algemene bouwregels

13.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. Het bepaalde in artikel 13.1, onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

13.2 Parkeren

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd indien voorzien wordt in voldoende parkeerruimte voor personenauto's ten behoeve van de beoogde bouwwerken, met dien verstande dat:
 1. onder voldoende parkeerruimte een parkeernorm van 0,5 maal de CROW parkeerkencijfers wordt verstaan;
 2. minimaal 50% van de parkeerruimte ten behoeve van perifere detailhandel en grootschalige detailhandel op eigen terrein dient te worden gerealiseerd.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, indien is aangetoond dat op een andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeerruimte ten behoeve van de beoogde bouwwerken.
- c. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, voor zover het voldoen aan die regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- d. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de parkeernorm in lid a onder 1 en/of 2 wordt gewijzigd in een andere norm, mits middels onderzoek is aangetoond dat met het hanteren van die norm redelijkerwijs kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- b. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- d. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- e. (raam)prostitutie;
- f. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een telefoneerinrichting (belwinkels);
- g. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels:

- a. voor het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, of daarin is genoemd in een hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
- b. voor een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden;
- c. voor een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;
- d. voor een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen met niet meer dan 2 meter voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals ingangspartijen, luifels, dakoverstekken, balkons, galerijen en trappen en met niet meer dan 5 meter voor trappenhuizen en lifthuizen;
- e. voor het oprichten van:
 1. reclamemasten met een maximale bouwhoogte van 15 meter;
 2. vlaggenmasten met een maximale bouwhoogte van 9 meter;
 3. antennes en masten met bijbehorende apparatuur voor telecommunicatie met een bouwhoogte van maximaal 30 meter en een oppervlakte van maximaal 10 m², dan wel een bouwhoogte van maximaal 38 meter indien sprake is van gezamenlijk gebruik van de mast door tenminste drie sitehouders.

een en ander met dien verstande dat wanneer de locatie samenvalt met de bestemming 'Leiding - Gas' de bouw verenigbaar moet zijn met de belangen van de gasleiding, de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet mag worden geschaad en schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het Dagelijks Bestuur kan eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde 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 overgangsregels van dat plan.

16.2 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten