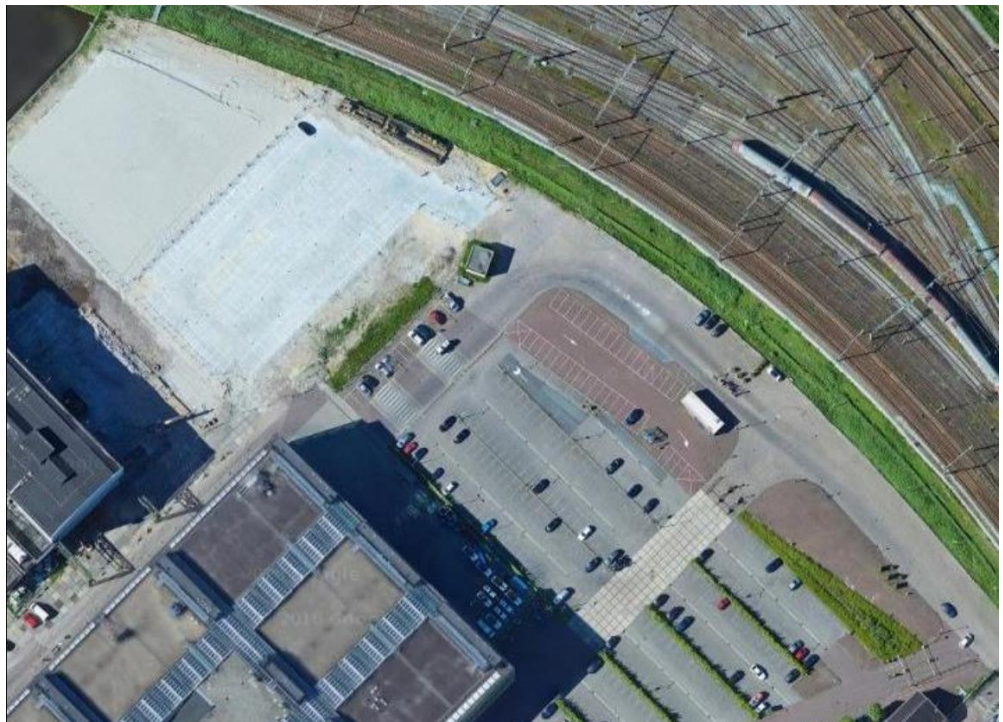


Uitwerking
Dijksgracht – Stadswerf
Oostenburg
Regels



Vastgesteld

Colofon

Opdrachtnemer

RVE Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn

NL.IMRO.0363.A16o6BPSTD-VGo1

Datum

27 september 2018

Planstatus

uitwerkingsplan (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	19
Artikel 3	Gemengd - 2	19
Artikel 4	Gemengd - 3	24
Artikel 5	Groen	28
Artikel 6	Waarde - Archeologie C	29
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	34
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	36
Artikel 10	Overgangsrecht	36
Artikel 11	Slotregel	37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Stadsurf Oostenburg' met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1404BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam

1.2 uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan 'Dijkgracht - Stadsurf Oostenburg' met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1606BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.3 bestemmingsplan

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

1.4 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.8 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.

1.9 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.10 additionele horeca

Horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan en welke tot de hoofdfunctie worden gerekend. De horeca-activiteit vindt plaats in het verlengde van en ten behoeve van de hoofdfunctie. De horeca-activiteit mag niet zelfstandig worden uitgeoefend of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie. Wanneer de ruimte waarin de horeca-activiteit plaatsvindt, is afgescheiden van de hoofdfunctie mag deze maximaal 20% van het totale vloeroppervlak bedragen, waarbij toiletruimte, keuken en opslag ten behoeve van horeca niet wordt meegerekend.

1.11 ambacht

Het bedrijfsmatig, gehele of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en installeren van goederen.

1.12 antenne-installatie

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

1.13 antennedrager

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

1.14 archeologisch monument

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

1.15 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.

1.16 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 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.

1.17 archeologische verwachting

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

1.18 archeologische waarde

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

1.19 automatenhal

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

1.20 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.

1.21 bebouwing

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

1.22 Bed and breakfast

Het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf verstrekt in een woning, waarbij maximaal 40% van de oppervlakte van de woning voor bedrijfsmatig nachtverblijf wordt gebruikt en de woning geschikt blijft voor het huisvesten van minimaal één huishouden.

1.23 bedrijf

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

1.24 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.25 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.26 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.27 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 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.

1.29 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.

1.30 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.31 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.32 bouwen

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

1.33 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.34 bouwlaag

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

1.35 bouwperceel

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

1.36 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.37 bouwvlak

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

1.38 bouwwerk

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

1.39 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.40 consumentverzorgende dienstverlening

Een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmit, schoenmaker, kapper, videotheek en dergelijke.

1.41 culturele voorzieningen

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

1.42 cultuurhistorische waarde

De fysieke overblijfselen van de historie, zowel bovengronds (gebouwde monumenten) als ondergronds (archeologie) als het cultuurlandschap met zijn historische landschapselementen als verbinding daartussen.

1.43 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.

1.44 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.

1.45 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.

1.46 eerste bouwlaag / plint

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.47 galerie

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

1.48 gebouw

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

1.49 geldwisselkantoor

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

1.50 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.

1.51 geluidsluwe zijde

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.

1.52 geluidwerende vlies

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.53 gevellijn

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

1.54 gevelverkoop

Het verkopen van goederen of eetwaren vanuit de gevel van een gebouw gelegen aan de openbare weg.

1.55 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.56 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.

1.57 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.

1.58 hoofdgebouw

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

1.59 horeca 1

Fastfoodbedrijven, zijnde horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse verstrekken van vooral op gemaksvoeding gerichte, eenvoudige en snel bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het voor consumptie ter plaatse verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder fastfoodbedrijven worden in elk geval begrepen automatieken, snackbars en fastfoodrestaurants.

1.60 horeca 2

Horecabedrijven, al dan niet met een besloten karakter, die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van dranken, waarbij het gelegenheid bieden tot dansen op en tot het beluisteren van overwegend mechanische muziek een wezenlijk onderdeel vormt. Horeca 2 bedrijven zijn in elk geval discotheken en sociëteiten.

1.61 horeca 3

Horecabedrijven, die tot doel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van dranken en (kleine) etenswaren en/of maaltijden, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken. Onder horeca 3 bedrijven worden in elk geval begrepen: cafés en eetcafés.

1.62 horeca 4

Horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van in hoofdzaak ter plaatse bereide maaltijden en van in hoofdzaak ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische, zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder horeca 4 worden in elk geval begrepen restaurants, lunchrooms, koffiehuisen en ijssalons.

1.63 horeca 5

Hotels.

1.64 industrie

Het bedrijfsmatig industrieel vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.65 internetverkoop

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

1.66 kamerverhuur

Het bedrijfsmatig aanbieden van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen.

Nb: het begrip kamerverhuur valt onder wonen, logies valt niet kamerverhuur.

1.67 kantoor

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

1.68 kelder

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

1.69 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.70 maatschappelijke dienstverlening

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

1.71 mengformule

In een detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening tegen betaling verstrekken van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij:

- de openingstijden van het eet- en /of drinkgedeelte van de mengformule overeenkomen met de openingstijden van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening;
- de netto verkoopvloeroppervlak van het eet- en/of drinkgedeelte ten hoogste 20% bedraagt, met een maximum van 20 m². (Dit maximum brengt met zich mee dat het schenken van alcohol is uitgesloten);
- het eet- en/of drinkgedeelte niet is geplaatst aan de gevel waar de ingang van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening zich bevindt;
- het eet- en/of drinkgedeelte past binnen de categorie koffie- en theeschenkerij, lunchroom en dergelijke;
- het eet- en/of drinkgedeelte geen eigen ingang aan de straat heeft;
- het eet- en/of drinkgedeelte geen terras heeft;
- het eet- en/of drinkgedeelte op geen enkele wijze een horeca-uitstraling heeft.

1.72 monument

Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3.1 van de Erfgoedwet.

1.73 nieuwe bebouwing

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

1.74 nutsvoorziening

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

1.75 ondergrondse bebouwing

Het deel van bebouwing gelegen onder maaiveld.

1.76 ondergrondse parkeervoorziening

Parkeervoorziening gelegen onder maaiveld.

1.77 openbare ruimte

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

1.78 opslag

Het bedrijfsmatig opslaan en verpakken en verhandelen van goederen voor zover voortvloeiende uit het opslaan en verpakken van goederen, niet zijnde detailhandel.

1.79 overig bouwwerk

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

1.80 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.81 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.

1.82 plangebied

Het gebied binnen de grenzen van het plan.

1.83 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

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

1.84 prostitutie

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

1.85 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.86 recreatieve voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van:

- a. dagrecreatie (waaronder begrepen attractieparken, speeltuinen en -terreinen, volkstuinten, kinderboerderijen);
- b. verblijfsrecreatie, (waaronder begrepen kampeerterreinen en bungalowparken);
- c. jacht- en passantenhavens.

1.87 scheidslijn bebouwingswaarden

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

1.88 seksinrichting

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

1.89 smartshop

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

1.90 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend maaiveld is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,20 meter boven het maaiveld is gelegen.

1.91 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.

1.92 terras

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

1.93 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.94 verbeelding

De verbeelding van het uitwerkingsplan.

1.95 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.96 voorgevelrooilijn

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

1.97 weg

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

1.98 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

1.99 woning

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

1.100 zakelijke dienstverlening

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.8 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.9 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.10 de breedte van een gevel van een pand

De breedte van de gevel van een pand wordt daar gemeten waar deze afstand het grootst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. detailhandel met inbegrip van een mengformule, uitsluitend in de eerste bouwlaag / plint;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. sport- en recreatieve voorzieningen;
- f. culturele voorzieningen;
- g. bedrijven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. pleinen of vergelijkbare openbare verblijfsruimten;
- j. speelvoorzieningen;
- k. tuinen;
- l. buurtontsluitingswegen;
- m. inpandige parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- n. een in- en uitrit naar inpandige parkeervoorzieningen, als bedoeld onder m, uitsluitend in de eerste bouwlaag / plint van de noordoostgevel van het bouwvlak dat grenst aan de Dijkgracht;
- o. fiets- en voetpaden;
- p. geluid- of windafschermende voorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag;
- s. een ontsluiting ten behoeve van verkeer tussen de Dijkgracht en het ten zuidwesten van de Willem Theunisse Blokstraat gelegen bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting (os)', tot een hoogte van 6 meter gemeten vanaf peil.

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 *Situering bebouwing*

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak met dien verstande dat een bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd;
- b. Ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat de gevel van een pand in de gevellijn dient te worden gerealiseerd;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' ook buiten het bouwvlak toegestaan, mits:
 1. de bebouwing buiten het bouwvlak aan de zijde van de Dijkgracht wordt voorzien van één of twee gevels die loodrecht op de Oostenburgermiddenstraat worden gerealiseerd;
 2. de lengte van de betreffende gevel(s) als bedoeld onder 1 minimaal 9 meter bedraagt.

3.2.2 *Totale bvo*

Het totale brutovoeroppervlakte (bvo) van de gebouwen mag ten hoogste 36.000 m² bedragen.

3.2.3 *Breedte pand*

De breedte van een pand voor zover gelegen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' dient aan respectievelijk de Oostenburgermiddenstraat en de Isaac Titsinghkade minimaal 6 meter en maximaal 24 meter te bedragen.

3.2.4 *Minimale en maximale bouwhoogte van gebouwen*

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet minder of meer bedragen dan met de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 2' en 'specifieke bouwaanduiding - 3' mag slechts worden gebouwd indien een variatie van bouwhoogtes wordt gerealiseerd, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:
 1. Per aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 2' en 'specifieke bouwaanduiding - 3' dienen aan respectievelijk de Oostenburgermiddenstraat en de Isaac Titsinghkade panden met de volgende bouwhoogtes te worden gerealiseerd:
 - minimaal 1 pand met een bouwhoogte van minimaal 6 en maximaal 16 meter;
 - minimaal 1 pand met een bouwhoogte van minimaal 13 en maximaal 20 meter;
 - minimaal 1 pand met een bouwhoogte van minimaal 19 en maximaal 26 meter;
 2. In afwijking van het bepaalde onder 1 zijn binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 2' de minimale aantallen niet verplicht indien ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 4' een toren zoals aangegeven onder 3.2.5 wordt gerealiseerd.
 3. De bouwhoogtes van naast elkaar gelegen panden dienen ter plaatse van het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 2' minimaal twee bouwlagen en ter plaatse van het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 3' minimaal één bouwlaag van elkaar te verschillen.
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a en b mag de bouwhoogte van gebouwen als bedoeld in lid 3.2.1 onder c niet minder of meer bedragen dan in het direct aangrenzende bouwvlak met de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat een gebouw niet hoger mag worden dan het direct aangrenzende gebouw(deel) ten zuidwesten.

3.2.5 *Minimale en maximale omvang toren*

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a en artikel 3.2.4 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' één toren met een minimale bouwhoogte van 32 meter, een maximale bouwhoogte van 42 meter en met een oppervlakte van maximaal 600 m² per bouwlaag toegestaan, waarbij de gevel aan de Oostenburgermiddenstraat een breedte mag hebben van maximaal 22 meter.

3.2.6 *Hoogte eerste bouwlaag / plint*

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag / plint bedraagt minimaal 3,50 meter, gemeten tussen de vloer van de eerste bouwlaag en de onderkant van de vloer van de tweede bouwlaag, voor zover de bebouwing zich bevindt op een afstand van 5 meter of minder van de op de planverbeelding weergegeven grenzen van de bouwvlakken aan de Dijksgracht dan wel de Oostenburgermiddenstraat;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag/plint niet ter plaatse van een inpandige parkeervoorziening in de eerste bouwlaag/plint.

3.2.7 *Ondergronds bouwen*

- a. Ondergrondse bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. De diepte van ondergrondse bebouwing als bedoeld onder a bedraagt maximaal 4 meter ten opzichte van het peil;

- c. In afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de diepte van ondergrondse bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)' maximaal 8 meter ten opzichte van het peil.

3.2.8 *Geluidsluwe gevels*

Woningen dienen te beschikken over minimaal één geluidsluwe zijde.

3.2.9 *Dove gevels*

Indien de geluidsbelasting vanwege bedrijven (langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus) op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen hoger is dan 55 dB(A), 50 dB(A) of 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond, of nachtperiode, moeten woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden voorzien van één of meer dove gevels, vliesgevels of andere vergelijkbare maatregelen die de geluidsbelasting op de gevel terugbrengen tot 55 dB(A), 50 dB(A) of 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond, of nachtperiode.

3.2.10 *Trillingshinder*

Een omgevingsvergunning voor een gebouw ten behoeve van woningen en andere trillinggevoelige functies mag slechts worden verleend nadat is vastgesteld dat er maatregelen worden genomen tegen trillingshinder, die ervoor zorgen dat de maximale trillingssterkte V_{max} en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} voldoen aan de streefwaarden uit de SBR richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen' deel B voor woningen in een nieuwe situatie, zoals deze geldt ten tijde van het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning.

3.2.11 *Dakterrassen*

Dakterrassen zijn toegestaan onder voorwaarde dat de hoogte van afrasteringen van dakterrassen ten hoogste 1,5 meter mag bedragen ten opzichte van het desbetreffende dak, met dien verstande dat de maximale bouwhoogtes als bedoeld in artikel 3.2.4 niet mogen worden overschreden.

3.2.12 *Geen open gevels*

Het is niet toegestaan de gevel te bouwen of te wijzigen ten behoeve van gevelverkoop dan wel op een dusdanige wijze dat -de mogelijkheid tot het maken van- een open gevel ontstaat.

3.2.13 *Geen gesloten plinten*

- a. Het is niet toegestaan de gevel te bouwen of te wijzigen op een zodanige wijze dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen niet aan de straatzijde worden gesitueerd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is een collectieve fietsenstalling aan de straatzijde wel toegestaan mits:
 1. deze niet is gesitueerd op de hoeken van straten;
 2. deze niet meer dan 50% van de breedte van de gevel aan de straat omvat.

3.2.14 *Maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in artikel 3.2 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het straat- en bebouwingsbeeld, en/of de verkeersveiligheid en de milieusituatie, dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing;
- b. bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder;

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

3.4.1 Maximum bouwhoogte

- a. van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder b voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, koelinstallaties, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes tot ten hoogste 8 meter, indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat:
 1. deze installaties zo klein als technisch mogelijk zijn;
 2. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst;
 3. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast en;
 4. aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied geen onevenredige afbreuk wordt gedaan;
 5. de overschrijding niet mag leiden tot een bouwhoogte hoger dan de maximum bouwhoogte als bedoeld in artikel 3.2.4 onder a.
- b. van het bepaalde in artikel 3.2.4 sub b, onder 3, voor een hoogteverschil van minimaal één bouwlaag tussen naastgelegen panden ter plaatse van het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 2', mits dit stedenbouwkundig inpasbaar is.

3.4.2 Gevellijn

van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b, met dien verstande dat dit niet tot gevolg mag hebben dat aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

3.4.3 Gesloten plinten

- a. van het bepaalde in artikel 3.2.12 ten behoeve van voorzieningen;
- b. van het bepaalde in artikel 3.2.12 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

3.5.1 Wonen

De brutovloeroppervlakte (bvo) voor wonen bedraagt minimaal 10.000 m² en maximaal 16.500 m².

3.5.2 *Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen*

- a. De totale bruto vloeroppervlakte (bvo) voor bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen (maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen en culturele voorzieningen) bedraagt maximaal 8.000 m²;
- b. Ten aanzien van bedrijven en detailhandel geldt het bepaalde in artikel 8.

3.5.3 *Dakterrassen*

Dakterrassen als bedoeld in 3.2.11 mogen alleen worden gebruikt ten behoeve van wonen.

3.5.4 *Parkeren*

- a. De bruto vloeroppervlakte (bvo) voor parkeervoorzieningen bedraagt tenminste 7.000 m²;
- b. Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de gemeentelijke parkeernota 'Nota Parkeernormen Auto'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode bij besluit (gelet op artikel 1:3, vierde lid, van de Awb) worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging;
- c. Ten aanzien van parkeren geldt verder het bepaalde in artikel 8.3.

Artikel 4 Gemengd - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen,
- b. kantoren;
- c. detailhandel met inbegrip van een mengformule, uitsluitend in de eerste bouwlaag / plint;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. sport- en recreatieve voorzieningen;
- f. culturele voorzieningen;
- g. bedrijven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. pleinen of vergelijkbare openbare verblijfsruimten;
- j. speelvoorzieningen;
- k. tuinen;
- l. buurtontsluitingswegen;
- m. fiets- en voetpaden;
- n. geluid- of windafschermende voorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Situering bebouwing

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak met dien verstande dat een bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd;
- b. Ter plaatse van de figuur 'gevelijn' geldt dat de gevel van een pand in de gevelijn dient te worden gerealiseerd;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' ook buiten het bouwvlak toegestaan, mits:
 1. de bebouwing buiten het bouwvlak aan de zijde van de Dijksgracht wordt voorzien van één of twee gevels die loodrecht op de Oostenburgermiddenstraat worden gerealiseerd;
 2. de lengte van de betreffende gevels als bedoeld onder 1 minimaal 9 meter bedraagt.

4.2.2 Totale bvo

Het totale brutovloeroppervlakte (bvo) van de gebouwen mag ten hoogste 10.000 m² bedragen.

4.2.3 Breedte pand

De breedte van een pand aan de Oostenburgermiddenstraat is minimaal 6 meter en maximaal 24 meter.

4.2.4 Minimale en maximale bouwhoogte van gebouwen

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet minder of meer bedragen dan met de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

- b. Per bouwvlak mag slechts worden gebouwd indien een variatie van bouwhoogtes wordt gerealiseerd, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:
1. per bouwvlak dienen aan de Oostenburgermiddenstraat panden met de volgende bouwhoogtes te worden gerealiseerd:
 - minimaal 1 pand met een bouwhoogte van minimaal 6 en maximaal 16 meter;
 - minimaal 1 pand met een bouwhoogte van minimaal 13 en maximaal 20 meter;
 - minimaal 1 pand met een bouwhoogte van minimaal 19 en maximaal 26 meter;
 2. de bouwhoogtes van naast elkaar gelegen panden dienen minimaal twee bouwlagen van elkaar te verschillen.
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a en b mag de bouwhoogte van gebouwen als bedoeld in lid 4.2.1 onder c niet minder of meer bedragen dan in het direct aangrenzende bouwvlak met de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat een gebouw niet hoger mag worden dan het direct aangrenzende gebouw(deel) ten zuidwesten.

4.2.5 Hoogte eerste bouwlaag / plint

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag / plint bedraagt minimaal 3,50 meter, gemeten tussen de vloer van de eerste bouwlaag en de onderkant van de vloer van de tweede bouwlaag, voor zover de bebouwing zich bevindt op een afstand van 5 meter of minder van de planverbeelding weergegeven grenzen van de bouwvlakken aan de Dijksgracht en de Oostenburgermiddenstraat.
- b. De begane grondvloer bevindt zich op dezelfde hoogte als het straatniveau aan de Dijksgracht en de Oostenburgermiddenstraat.

4.2.6 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is niet toegestaan.

4.2.7 Geluidsluwe gevels

Woningen dienen te beschikken over minimaal één geluidsluwe zijde.

4.2.8 Dove gevels

Indien de geluidsbelasting vanwege bedrijven (langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus) op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen hoger is dan 55 dB(A), 50 dB(A) of 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond, of nachtperiode, moeten woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden voorzien van één of meer dove gevels, vliesgevels of andere vergelijkbare maatregelen die de geluidsbelasting op de gevel terugbrengen tot 55 dB(A), 50 dB(A) of 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond, of nachtperiode.

4.2.9 Trillingshinder

Een omgevingsvergunning voor een gebouw ten behoeve van woningen en andere trillinggevoelige functies mag slechts worden verleend nadat is vastgesteld dat er maatregelen worden genomen tegen trillingshinder, die ervoor zorgen dat de maximale trillingssterkte V_{\max} en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} voldoen aan de streefwaarden uit de SBR richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen' deel B voor woningen in een nieuwe situatie, zoals deze geldt ten tijde van het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning.

4.2.10 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan onder voorwaarde dat de hoogte van afrasteringen van dakterrassen ten hoogste 1,5 meter mag bedragen ten opzichte van het desbetreffende dak, met dien verstande dat de maximale bouwhoogtes als bedoeld in artikel 4.2.4 niet mogen worden overschreden.

4.2.11 Geen open gevels

Het is niet toegestaan de gevel te bouwen of te wijzigen ten behoeve van gevelverkoop dan wel op een dusdanige wijze dat -de mogelijkheid tot het maken van- een open gevel ontstaat.

4.2.12 Geen gesloten plinten

- a. Het is niet toegestaan de gevel te bouwen of te wijzigen op een zodanige wijze dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen niet aan de straatzijde worden gesitueerd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is een collectieve fietsenstalling aan de straatzijde wel toegestaan mits:
 1. deze niet is gesitueerd op de hoeken van straten;
 2. deze niet meer dan 50% van de breedte van de gevel aan de straat omvat.

4.2.13 Maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in artikel 4.2 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het straat- en bebouwingsbeeld, en/of de verkeersveiligheid en de milieusituatie, dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing;
- b. bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

4.4.1 Maximum bouwhoogte

- a. van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder b voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuisen, koelinstallaties, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes tot ten hoogste 8 meter, indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) in pandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat:
 1. deze installaties zo klein als technisch mogelijk zijn;
 2. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst;
 3. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast en;
 4. aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied geen onevenredige afbreuk wordt gedaan;

5. de overschrijding niet mag leiden tot een bouwhoogte hoger dan de maximum bouwhoogte als bedoeld in artikel 4.2.4 onder a.
- b. van het bepaalde in artikel 4.2.4 sub b, onder 2, voor een hoogteverschil van minimaal één bouwlaag tussen naastgelegen panden, mits dit stedenbouwkundig inpasbaar is.

4.4.2 *Gesloten plinten*

- a. van het bepaalde in artikel 4.2.11 ten behoeve van voorzieningen;
- b. van het bepaalde in artikel 4.2.11 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren.

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

4.5.1 *Wonen*

De brutovloeroppervlakte (bvo) voor wonen bedraagt tenminste 8.500 m² en ten hoogste 9.500 m².

4.5.2 *Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen*

- a. De totale brutovloeroppervlakte (bvo) voor bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen (maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen en culturele voorzieningen) bedraagt maximaal 1.000 m² ;
- b. Ten aanzien van kantoren geldt een brutovloeroppervlakte (bvo) van maximaal 630 m²;
- c. Ten aanzien van bedrijven en detailhandel geldt het bepaalde in artikel 8.

4.5.3 *Dakterrassen*

Dakterrassen zoals genoemd in 4.2.10 mogen alleen worden gebruikt ten behoeve van wonen.

4.5.4 *Parkeren*

- a. Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de gemeentelijke parkeernota 'Nota Parkeernormen Auto'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode bij besluit (gelet op artikel 1:3, vierde lid, van de Awb) worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging;
- b. Ten aanzien van parkeren geldt verder het bepaalde in artikel 8.3.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. parken;
- c. pleinen;
- d. speelplaatsen;
- e. bijbehorende fiets- en voetpaden;
- f. ongebouwde fietsparkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water;
- i. speelvoorzieningen;
- j. ondergrondse afvalcontainers;
- k. ondergrondse infrastructuur;
- l. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 3,5 meter bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de maximale bouwhoogte als bedoeld in 5.2 tot maximaal 5 meter.

Artikel 6 Waarde - Archeologie C

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie C' 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 C' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.

6.2 Bouwregels

- c. Voor zover met betrekking tot de in lid 6.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring wordt, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de (bouw)werkzaamheden dieper dan 3 meter onder maaiveld plaatsvinden, bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo, tevens een archeologisch onderzoek overgelegd.
- d. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning (aanlegvergunning) bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden uit te voeren, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de werken of werkzaamheden dieper dan 3 meter onder maaiveld plaatsvinden;
- b. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld onder a, wordt een archeologisch rapport overgelegd;
- c. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a, is geen omgevingsvergunning nodig voor:
 1. bodemverstorende werken, die het normale onderhoud betreffen;
 2. bodemverstorende werken die al in uitvoering zijn genomen ten tijde van het van kracht worden van het plan.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie C' 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. Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Staat van inrichtingen

- a. Voor zover op gronden mag worden gebouwd en/of mogen worden gebruikt ten behoeve van de functies kantoren, bedrijven, detailhandel met inbegrip van een mengformule, dienstverlening met inbegrip van een mengformule, maatschappelijke dienstverlening en culturele voorzieningen, en in de regels niet anders is bepaald mag dit slechts voor functies die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen onder categorie I of II;
- b. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde onder a, voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf die:
 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 2. in Staat van Inrichtingen onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2, blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

8.2 Detailhandel

Voor zover op gronden mag worden gebouwd en gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van detailhandel, geldt een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) per vestiging van 150 m² met een totaal brutovloeroppervlakte (bvo) van ten hoogste 1.500 m² binnen het plan.

8.3 Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein of in een gemeenschappelijk parkeergebouw te geschieden.

8.4 Wonen

Voor zover op gronden mag worden gebouwd en gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van wonen, bedraagt het percentage sociale huurwoningen dat wordt gebouwd tenminste 20% binnen het plan.

8.5 Aanvulling algemeen gebruiksverbod

De in dit plan begrepen gronden en bebouwing mogen uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het is verboden de gronden en bebouwing te gebruiken dan wel laten te gebruiken in strijd met de bestemming.
- b. onder verboden gebruik wordt in elk geval begrepen het gebruik, dan wel laten gebruiken van

gronden en bebouwing ten dienste van:

1. telefoneerinstallatie of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinstallatie, geldwisselkantoor, smartshop, souvenirwinkel, massagesalon, head-, seed- en growshop;
2. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan;
3. installatie en bedrijf als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, dan kan het bevoegd gezag afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

9.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals vrijstaande muren, geluidwerende voorzieningen, gedenktekens, plastieken, voorzieningen ter voorkoming van windhinder, trapconstructies.

9.2 Geringe afwijkingen

Geringe afwijkingen in situering die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de toestand van het desbetreffende bouwterrein, tot ten hoogste 2 meter.

9.3 Geringe overschrijdingen

Het overschrijden van minimale en maximale hoogte-, breedte-, diepte- en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de verbeelding, dan wel zoals omschreven in de voorschriften, mits de afwijking van enige maat niet meer dan 2 meter bedraagt, met dien verstande dat geen extra bouwlaag mag worden gerealiseerd en de bestemmingsgrenzen op de verbeelding niet worden overschreden.

9.4 Balkons

Het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor balkons, (hoek)erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van bouwwerken, met in achtneming van het volgende:

- a. in het gehele plangebied is het mogelijk met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiks- en bouwregels voor een balkon aan de voor- en of achtergevel met een diepte van ten hoogste 4 meter;
Bij de afweging of de omgevingsvergunning om af te wijken wordt verleend, wordt de relatie tot de belendende panden betrokken;
- b. luifels zijn slechts toegestaan als de samenhang van de onderpui met de hogere bouwlagen niet verloren gaat en mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 0,60 meter bedraagt. Deze omgevingsvergunning om af te wijken wordt alleen verleend voor een openbare of bijzondere voorziening. Voor luifels aan en/of over gebouwde terrassen wordt geen afwijking verleend;
- c. erkers zijn slechts toegestaan als ondergeschikt deel van de gevel. De maximale diepte mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- d. Aan de straatzijde wordt de omgevingsvergunning om af te wijken slechts verleend vanaf een

bouwhoogte van 5 meter en mits de erker past binnen de karakteristiek van het deel van de bestaande gevelwand waarin de erker wordt geplaatst.

- e. De omgevingsvergunning om af te wijken voor erkers en luifels wordt niet verleend voor bebouwing aan straten/stegen met een breedte van minder dan 6 meter.

9.5 Dakterrassen

Het overschrijden van de maximum bouwhoogte voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1,5 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:

- a. dit passend is in het bebouwingsbeeld en in relatie tot de belendende panden;
- b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

9.6 Ondergrondse voorzieningen

- a. Bergbezinkbassins;
- b. Voorzieningen ten behoeve van warmte-koudeopslag.

9.7 Elektronische communicatiemiddelen

De omgevingsvergunning om af te wijken voor elektronische communicatiemiddelen zal slechts worden verleend tot een maximale hoogte van 5 meter, gemeten vanaf de voet, indien onderdelen van de antenne-installatie om aantoonbare redenen niet inpandig kunnen worden gerealiseerd. Deze installaties dienen zo centraal mogelijk op het dak te worden geplaatst, aan of nabij de liftschaft, indien aanwezig.

9.8 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen en bebouwingsregels, waaronder mede begrepen de maximale bouw- en goothoogten, te overschrijden ten behoeve van:

1. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, Franse balkons, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 0,20 meter bedraagt;
2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/20 van de breedte van de aangrenzende straat, met een maximum van 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 0,60 meter langs een rijweg, 2,40 meter boven een rijwielpad en 2,20 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 0,60 meter;
3. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 meter boven het gemiddeld aangrenzende straatpeil;
4. overige plaatselijke verhogingen, mits niet breder dan 0,60 meter;
5. topgevels, mits niet breder dan 6 meter;
6. bouwen op vlucht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a lid een omgevingsvergunning verlenen 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 overgangsbepaling van dat plan.

10.2 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, als 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan Dijksgrecht - Stadswerf Oostenburg.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

