

# Uitwerkingsplan VOC-Kade – Stadswerf Oostenburg

Regels



Ontwerp

**Colofon**

Opdrachtnemer RVE Ruimte en Duurzaamheid

IMRO\_idn NL.IMRO.0363.A1702BPSTD-OW01

Datum 27 december 2017

Planstatus uitwerkingsplan (ontwerp)

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	17
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>19</b>
Artikel 3	Gemengd - 3	19
Artikel 4	Groen	24
Artikel 5	Verkeer - 1	26
Artikel 6	Waarde - Archeologie B	28
Artikel 7	Waarde - Archeologie C	30
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>32</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 11	Overige regels	37
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>38</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	38
Artikel 13	Slotregel	39



# 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 'Uitwerking VOC-Kade - Stadsurf Oostenburg' met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1607BPSTD-OW01 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 dm<sup>3</sup> per seconde per m<sup>2</sup> 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 onder 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 de 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 overbouwing / onderdoorgang**

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

#### **1.80 overig bouwwerk**

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

#### **1.81 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.

#### **1.82 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.

### **1.83 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 gebouwszijnde, 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 antennedragers en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antennedragers aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedragers het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedragers.

## **2.10 de 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 - 3

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. horeca 3 en 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag / plint, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d. detailhandel met inbegrip van een mengformule, uitsluitend in de eerste bouwlaag / plint;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. sport en recreatieve voorzieningen;
- g. culturele voorzieningen;
- h. bedrijven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. pleinen of vergelijkbare openbare verblijfsruimten;
- k. speelvoorzieningen;
- l. tuinen, uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak;
- m. buurtontsluitingswegen;
- n. inpandige parkeervoorzieningen, uitsluitend in de kelder en het souterrain, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- o. een in- en uitrit naar inpandige parkeervoorzieningen, als bedoel onder n, uitsluitend in de eerste bouwlaag / plint van de noordoost- dan wel zuidoostgevel van het bouwvlak dat grenst aan de Oostenburgermiddenstraat en de Jacob Bontiusplaats;
- p. fiets- en voetpaden;
- q. geluid- of windafschermende voorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

#### 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.

##### 3.2.2 *Totale bvo*

Het totale brutovoeroppervlakte (bvo) van de gebouwen mag ten hoogste 50.150 m<sup>2</sup> bedragen.

##### 3.2.3 *Breedte pand*

De breedte van een pand aan de Oostenburgermiddenstraat en/of de VOC-kade is minimaal 6 meter en maximaal 24 meter.

### 3.2.4 Minimale en maximale bouwhoogte van gebouwen

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet minder of meer bedragen dan dat 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 VOC-kade en 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.

### 3.2.5 Maximale hoogte van orde -1 panden

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.4, sub a, bedraagt de goothoogte van panden die zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.4, sub a, bedraagt de bouwhoogte van panden die zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

### 3.2.6 Minimale en maximale omvang van torens

- a. 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 - 1 (sba-1)' één toren met een minimale bouwhoogte van 32 meter, een maximale bouwhoogte van 46 meter en met een oppervlakte van maximaal 600 m<sup>2</sup> per bouwlaag toegestaan, waarbij de gevel aan de Jacob Bontiusplaats een breedte mag hebben van maximaal 29 meter en de gevel aan de Oostenburgermiddenstraat een breedte van maximaal 24 meter;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.4 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2 (sba-2)' één toren met een minimale bouwhoogte van 32 meter, een maximale bouwhoogte van 39 meter en met een oppervlakte van maximaal 600 m<sup>2</sup> per bouwlaag toegestaan, waarbij de gevel aan de VOC-kade een breedte mag hebben van maximaal 22 meter;
- c. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.4 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3 (sba-3)' één toren met een minimale bouwhoogte van 32 meter, een maximale bouwhoogte van 46 meter en met een oppervlakte van maximaal 600 m<sup>2</sup> per bouwlaag toegestaan, waarbij de gevel aan de Oostenburgermiddenstraat een breedte mag hebben van maximaal 22 meter.

### 3.2.7 Hoogte eerste bouwlaag / plint

De hoogte 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 VOC-kade, de Oostenburgermiddenstraat en de Jacob Bontiusplaats.

### 3.2.8 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 a zijn binnen 5 meter vanaf de bestemmingsgrenzen aan de VOC-kade, de Jacobus Bontiusplaats en de Oostenburgermiddenstraat:
  1. geen souterrains toegestaan;

2. kelders alleen toegestaan indien de begane grondvloer op gelijke hoogte ligt met de hoogte van het aangrenzende maaiveld.
- d. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage toegestaan buiten het bouwvlak mits het dak van de parkeergarage, inclusief bijbehorende gronddekking, maximaal 1,20 meter boven het maaiveld is gelegen.

### 3.2.9 *Geluidsluwe zijde*

Woningen dienen te beschikken over minimaal één geluidsluwe zijde.

### 3.2.10 *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.

### 3.2.11 *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 of aan de VOC-kade;
  2. deze, voor zover gelegen aan de Oostenburgermiddenstraat, niet meer dan 50% van de breedte van de gevel aan de Oostenburgermiddenstraat omvat.

### 3.2.14 *Maximum bouwhoogte 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 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 dienen te zijn;
  - 2. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te 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 2, voor een hoogteverschil van minder dan twee bouwlagen tussen naastgelegen panden, mits dit stedenbouwkundig inpasbaar is.

#### **3.4.2 Gesloten plinten**

- a. van het bepaalde in artikel 3.2.13 ten behoeve van voorzieningen;
- b. van het bepaalde in artikel 3.2.13 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden 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 bruto vloeroppervlakte (bvo) voor wonen bedraagt minimaal 29.500 m<sup>2</sup> en maximaal 44.500 m<sup>2</sup>.

#### **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 minimaal 500 m<sup>2</sup> en maximaal 17.830 m<sup>2</sup>;
- b. Ten aanzien van kantoren geldt een bruto vloeroppervlakte (bvo) van maximaal 12.000 m<sup>2</sup>;
- c. Ten aanzien van bedrijven en detailhandel geldt het bepaalde in artikel 9;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' dient in de eerste bouwlaag / plint minimaal 100 m<sup>2</sup> bedrijven, kantoren, detailhandel of voorzieningen (maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen en culturele voorzieningen) te worden gerealiseerd.

### 3.5.3 Dakterrassen

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

### 3.5.4 Horeca

- a. De bruto vloeroppervlakte (bvo) voor horeca 3 en horeca 4 mag maximaal 500 m<sup>2</sup> per vestiging bedragen;
- b. Het totaal aantal vestigingen mag ten hoogste 3 bedragen, met dien verstande dat in het zuidelijkste bouwvlak aan de VOC-kade maximaal 1 vestiging is toegestaan.

### 3.5.5 Parkeren

- a. De bruto vloeroppervlakte (bvo) voor parkeren bedraagt binnen de grenzen van dit uitwerkingsplan maximaal 3.100 m<sup>2</sup>.
- 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 beleidsregels gedurende de planperiode bij besluit (gelet op artikel 1:3, vierde lid, van de Awb) worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.
- c. Ten aanzien van parkeren geldt verder het bepaalde in artikel 9.3.

## 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder n voor het toestaan van parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag / plint en/of hoger gelegen bouwlagen, mits daardoor aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 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;
- m. parkeervoorzieningen, uitsluitend in een kelder en/of een souterrain, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

### **4.2 Bouwregels**

Op en onder 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 Parkeervoorzieningen*

- a. De diepte van parkeervoorzieningen bedraagt maximaal 4 meter ten opzichte van het peil;
- b. De bouwhoogte van parkeervoorzieningen bedraagt maximaal 1,2 meter ten opzichte van het peil, inclusief bijbehorende gronddekking.

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3,5 meter bedragen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de maximale bouwhoogte als bedoeld in 4.2.2 tot maximaal 5 meter.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt de volgende specifieke gebruiksregel:

De bruto vloeroppervlakte (bvo) voor parkeren bedraagt binnen de grenzen van dit uitwerkingsplan maximaal 3.100 m<sup>2</sup>.





## **Artikel 5 Verkeer - 1**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. pleinen, terrassen en daarmee vergelijkbaar verblijfsgebied;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen en overige constructies;
- f. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- g. ongebouwde fietsparkeervoorzieningen;
- h. groen- en speelvoorzieningen;
- i. waterpartijen en waterlopen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. verkeerskundige voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. geluid- en luchtschermen;
- n. ondergrondse afvalcontainers;
- o. ondergrondse infrastructuur;
- p. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

### **5.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

### **5.3 Nadere eisen**

- a. Nadere eisen kunnen gesteld worden ten aanzien van situering en afmetingen van bouwwerken.
- b. Bij de toepassing van deze nadere eisen wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  1. de verkeerssituatie ter plaatse;
  2. stedenbouwkundig profiel;
  3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
  4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. Het gebruik als ongebouwd terras van de tot 'Verkeer - 1' bestemde gronden is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.
- b. Wegen worden ingericht als 30-km-per-uur-wegen.



## **Artikel 6 Waarde - Archeologie B**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **6.2 Bouwregels**

- a. 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 50 m<sup>2</sup> betreft en de (bouw)werkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder maaiveld plaatsvinden, bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo, tevens een archeologisch onderzoek overgelegd.
- b. 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;
    - a. 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 50 m<sup>2</sup> betreft en de werken of werkzaamheden dieper dan 0,50 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:
  3. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  4. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  5. 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 eht van kracht worden van het plan.

#### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie B' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

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

## **Artikel 7 Waarde - Archeologie C**

### **7.1 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.

### **7.2 Bouwregels**

- c. Voor zover met betrekking tot de in lid 7.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring wordt, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m<sup>2</sup> 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:
  6. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  7. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  8. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Op en onder de in lid 7.1 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 m<sup>2</sup> 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:
  9. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  10. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  11. 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.

#### **7.4 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.

## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 8          Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 Staat van inrichtingen**

- a. Voor zover op gronden mag worden gebouwd en 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 I en II 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 I en II 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 I en II, blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

### **9.2 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 m<sup>2</sup> met een totaal brutovloeroppervlakte (bvo) van ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup> binnen het plan.

### **9.3 Parkeren**

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

### **9.4 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.

### **9.5 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 te laten 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 10 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:

### **10.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

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

### **10.2 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.

### **10.3 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.

### **10.4 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.

### **10.5 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.

### **10.6 Ondergrondse voorzieningen**

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

### **10.7 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.

### **10.8 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 meter 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.

## **Artikel 11 Overige regels**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bouwwerken ter plaatse van de bouwaanduiding met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die het normale onderhoud betreffen;
- c. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarde de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor beeldbepalende elementen en bouwhistorische elementen bij gedeeltelijke sloop kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het (laten) uitvoeren van cultuurhistorisch onderzoek door een deskundige op het gebied van cultuurhistorie, voorafgaand aan en/of tijdens de sloopwerkzaamheden;
  3. de verplichting de sloopwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van cultuurhistorisch onderzoek die voldoet aan de door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 12      Overgangsrecht**

#### **12.1      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.

#### **12.2      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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan Uitwerking VOC-Kade - Stadsverf Oostenburg.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

