



Nota van wijziging bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg



Algemeen

Naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Stadswerf Oostenburg gewijzigd. De wijzigingen zijn opgenomen in een Nota van wijziging die onderdeel uitmaakt van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg door de gemeenteraad.

Genoemde paginanummers en artikelen verwijzen naar de nummering van het ontwerpbestemmingsplan.

Regels

ambtelijk	Artikel 1 Begripsbepalingen vervallen , lid 1.75 gewijzigd , opvolgende leden hernummerd
ambtelijk	Artikel 3 Gemengd-1 gewijzigd , lid 3.2, sub 3.2.2 de bouwhoogte van bouwwerken... gewijzigd , lid 3.4, sub 3.4.1, onder b ... is alleen toegestaan indien aantoonbaar...
ambtelijk	Artikel 4 Gemengd-2 gewijzigd , lid 4.2, sub 4.2.1, onder b ...met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 1' bedraagt.. gewijzigd , lid 4.2, sub 4.2.2 de bouwhoogte van bouwwerken...
adressant 9	Artikel 5 Horeca nieuw toegevoegd na sublid 5.2.1 : sublid 5.2.2 <i>Maximum bouwhoogte overige gebouwen</i> , De bouwhoogte van gebouwen of delen van gebouwen die niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – orde 1' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte. gewijzigd , hernummering van opvolgende subleden
ambtelijk adressant 3 ambtelijk	Artikel 6 Verkeer gewijzigd , lid 6.1, onder e: bouwwerken geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-1 (sv-1); nieuw toegevoegd , lid 6.1, onder f: gasdrukmeet- en regelstation type B als bedoeld in het Activiteitenbesluit, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1 (sb-1)'; gewijzigd , hernummering van opvolgende subleden vervallen , lid 6.2, onder b
ambtelijk adressant 1 ambtelijk	Artikel 7 Water gewijzigd , lid 7.1, onder f: boven het water gebouwde delen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – 1 (swa-1)'; nieuw toegevoegd , lid 7.1, onder i: op- en afstapvoorzieningen. gewijzigd , lid 7.2.2, aanhef: ' <i>Bouwwerken geen gebouwen zijnde</i> ' nieuw toegevoegd , lid 7.2.2, onder d: de maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – orde 2' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte;
adressant 3, 5, 6, 7, 10, 11	Artikel 8 Gemengd – Uit te werken 1 gewijzigd , lid 8.2, onder d: in afwijking van het bepaalde b, geldt dat op de hoek Dijkgracht/verlengde van de Isaac Titsinghkade ten hoogste één toren mag worden gebouwd met een maximum

	<p>bouwhoogte van 52 meter en ...; gewijzigd, lid 8.2, onder f: .. voor zover gelegen aan de Dijkgracht, Oostenburgervaart en ... gewijzigd, lid 8.2, onder g: het brutovloeroppervlakte (bvo) voor wonen bedraagt ... en ten hoogste 29.000 m²; gewijzigd, lid 8.2, onder i: het totaal brutovloeroppervlakte (bvo) mag ten hoogste 33.000 m² bedragen; nieuw toegevoegd, lid 8.2, onder s: 'op de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1 (sb-1)' is een gasdrukmeet- en regelstation type B als bedoeld in het Activiteitenbesluit, toegestaan; nieuw toegevoegd, lid 8.2 onder t: 'op gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen in verband met gevaarlijke stoffen, toegestaan'; nieuw toegevoegd, lid 8.2 onder u: 'in afwijking van het bepaalde onder t, zijn op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' uitsluitend nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen in verband met gevaarlijke stoffen, toegestaan, indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de hoedanigheid van de betreffende risicovolle functie/activiteit is gewijzigd; 2. de ligging van de zone als gevolg van de wijziging van de risicovolle functie/activiteit, afgestemd op de risicocontouren ingevolge de van toepassing zijnde wettelijke regels zodanig wijzigt dat ter plaatse van de nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' kan vervallen;
<p>adressant 5, 6, 10, 11, 13</p>	<p>Artikel 9 Gemengd – Uit te werken 2 gewijzigd, lid 9.2 onder d: in afwijking van...mag op de hoek Dijkgracht/Oostenburgermiddenstraat ten hoogste één toren...; nieuw toegevoegd, artikel 9.2 onder e: 'in afwijking van het bepaalde onder c, geldt de minimum en maximum kavelbreedte niet ter plaatse van de te bouwen parkeervoorziening'; opvolgende subleden hernoemd; gewijzigd, lid 9.2 onder f, wordt lid 9.2 onder g: '...voor zover gelegen aan de Dijkgracht en Oostenburgermiddenstraat, mag niet..' gewijzigd, lid 9.2 onder g, wordt lid 9.2 onder h: '...en ten hoogste 16.500 m²' gewijzigd, lid 9.2, onder j, wordt lid 9.2 onder k: het totale brutovloeroppervlakte (bvo) mag ten hoogste 36.000 m² bedragen; gewijzigd, lid 9.2, onder k, wordt lid 9.2 onder l: het totale brutovloeroppervlakte (bvo) voor parkeervoorzieningen bedraagt tenminste 7.000 m²;</p>
<p>adressant 2, 5, 10, 11, 12, 14</p>	<p>Artikel 10 Gemengd – Uit te werken 3 gewijzigd, lid 10.2, onder c: in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat één toren mag worden gebouwd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ter plaatse van hoek Dijkgracht/VOC-kade met een bouwhoogte van ten hoogste 52 meter en met een footprint met een maximum brutovloeroppervlak (bvo) van ten hoogste 800 m²; 2. ter plaatse van hoek Jacob Bontiusplaats/Oostenburgermiddenstraat met een bouwhoogte van ten hoogste 46 meter en een footprint met een maximum brutovloeroppervlak (bvo) van ten hoogste 600 m²; 3. aan de VOC-kade, ten zuiden van Werkspoorhal op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 1', met een bouwhoogte van ten hoogste 39 meter en een footprint met een maximum brutovloeroppervlak (bvo) van ten hoogste 600 m²;

	<p>4. aan de Oostenburgermiddenstraat, ten noorden van de Werkspoorhal op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 1', met een bouwhoogte van ten hoogste 46 meter en een footprint met een maximum brutovloeroppervlak (bvo) van ten hoogste 600 m²;</p> <p>gewijzigd, lid 10.2, onder f: de goothoogte...aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – orde 1' bedraagt...</p> <p>gewijzigd, lid 10.2, onder g: de bouwhoogte...aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – orde 1' bedraagt...</p> <p>vervallen, lid 10.2, onder h;</p> <p>gewijzigd, lid 10.2, onder j, wordt lid 10.2 onder i: het brutovloeroppervlakte (bvo) voor wonen bedraagt...en ten hoogste 54.000 m²</p> <p>gewijzigd, lid 10.2, onder n, wordt lid 10.2, onder m: het totale brutovloeroppervlakte (bvo) mag ten hoogste 75.000 m² bedragen;</p> <p>gewijzigd, subleden na het vervallen sub h, zijn hernummerd</p>
ambtelijk	Vervallen , artikel 18
adressant 3	<p>Nieuw toegevoegd, artikel 18 Algemene aanduidingsregels</p> <p>Artikel 18 Algemene aanduidingsregels</p> <p>18.1 Veiligheidszone - externe veiligheid</p> <p><i>18.1.1 Aanduidingsomschrijving</i> De gronden ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichting in verband met gevaarlijke stoffen.</p> <p><i>18.1.2 Bouwregels</i> In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.</p> <p><i>18.1.3 Afwijken van de bouwregels</i> Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 19.1.2 voor de bouw van beperkt kwetsbare objecten ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' indien de ontwikkeling om zwaarwegende redenen plaatsvindt en uit oogpunt van het groepsrisico verantwoord wordt geacht.</p> <p><i>18.1.4 Wijzigingsbevoegdheid</i> Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle inrichting/activiteit niet meer aanwezig is; de omvang en de situering van de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' wordt gewijzigd indien: <ol style="list-style-type: none"> de hoedanigheid van de betreffende risicovolle functie is gewijzigd; de ligging van de zone is afgestemd op de risicocontouren ingevolge de van toepassing zijnde wettelijke regels. <p><i>18.1.5 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid</i> Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de bepaalde in artikel 19, lid 18.1.4 bedoelde wijzigingsbevoegdheid indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.</p>
	<p>Artikel 19 Algemene gebruiksregels</p> <p>gewijzigd, lid 19.4</p>

	... het percentage sociale huurwoningen dat wordt gebouwd tenminste 20% binnen het plangebied,
ambtelijk	<p>Artikel 20 Algemene afwijkingsregels</p> <p>gewijzigd, aanhef Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voorschriften ontheffing kan worden verleend, dan kan het bevoegd gezag...</p> <p>vervallen, lid 20.4 onder b; gewijzigd, opeenvolgende subleden hernoemd; gewijzigd, lid 20.4 onder d, wordt lid 20.4 onder c: erkers zijn slechts toegestaan als ondergeschikt deel van de gevel. De maximale diepte mag niet meer bedragen dan 1 meter.</p>

Verbeelding

ambtelijk	<p>Wijzigingen in naamgevingen en afkortingen: 'Gemengd – Uit te werken [GD-1UW]' wordt 'Gemengd – Uit te werken 1 [GD-U1]'; 'Gemengd – Uit te werken [GD-2UW]' wordt 'Gemengd – Uit te werken 2 [GD-U2]'; 'Gemengd – Uit te werken [GD-3UW]' wordt 'Gemengd – Uit te werken 3 [GD-U3]'; 'Gemengd – Uit te werken [GD-4UW]' wordt 'Gemengd – Uit te werken 4 [GD-U4]'; 'specifieke bouwaanduiding – orde 1 [sba-1]' wordt 'specifieke bouwaanduiding – orde 1 [sba-o1]'; 'specifieke bouwaanduiding – orde 2 [sba-2]' wordt 'specifieke bouwaanduiding – orde 2 [sba-o2]'; 'specifieke vorm van verkeer – bijzonder object [sv-bo]' wordt 'specifieke vorm van verkeer – 1 [sv-1]'; specifieke vorm van water – bijzonder object [swa-bo]' wordt 'specifieke vorm van water - 1 – [swa-1]';</p>
adressant 10	<p>Bestemming 'Gemengd – 2' In de bestemming 'Gemengd – 2' is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 1 [sba-o1]' opgenomen;</p>
adressant 3	<p>Bestemming 'Verkeer' Voor het gasdrukmeet- en regelstation is in de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het bestaande gebouw de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasdrukmeet- en regelstation [sb-gr]' opgenomen met de daarbij behorende aanduiding 'veiligheidszone – externe veiligheid';</p>
adressant 9	<p>Ter plaatse van de Jacob Bontiusplaats/VOC-kade, aan de westzijde van het Koudgasgebouw, is de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in de bestemming 'Horeca', ter plaatse bedraagt de maximum bouwhoogte 5 meter;</p>
ambtelijk	<p>Ter plaatse van de Jacob Bontiusplaats, aan de oostzijde van het Koudgasgebouw, is de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd – Uit te werken 3';</p>
adressant 1, 5, 10	<p>Bestemming 'Water' In de bestemming 'Water' is de aanduiding 'specifieke vorm van water – ligplaatsen' vervallen ter plaatse van de Wittenburgervaart;</p>
adressant 14	<p>In de bestemming 'Water' is ter plaatse van de inham aan de VOC-kade de functieaanduiding 'steiger' opgenomen;</p>
ambtelijk	<p>In de bestemming 'Water' is ter plaatse van de noordkant van de Oostenburgervaart de functieaanduiding 'steiger' opgenomen; In de bestemming 'Water' is de functieaanduiding 'brug', noordzijde VOC-kade, verbreed</p>
adressant 5, 6, 7	<p>Bestemming 'Gemengd – Uit te werken 1' Bouwhoogte in de bestemming Gemengd – Uit te werken 1, voor bebouwing langs de Conradstraat is verlaagd tot een bouwhoogte van ten hoogste 17,5 meter;</p>

	De begrenzing van het bouwvlak in de bestemming Gemengd – Uit te werken 1 is zodanig gewijzigd dat de afstand tussen Bakkerij (Conradstraat 423) en bouwvlak 6 meter bedraagt;
ambtelijk	Bestemming ‘Gemengd – Uit te werken 2’ De maximum bouwhoogte grenzend aan de Isaac Titsinghkade is gewijzigd van 19 meter naar 26 meter;
adressant 2, 5, 7, 12	Bestemming ‘Gemengd – Uit te werken 3’ In de bestemming Gemengd – Uit te werken 3 is ter plaatse van de Werkspoorhal 1929 de specifieke bouwaanduiding – orde 1 opgenomen; In de bestemming Gemengd – Uit te werken 3 is de specifieke bouwaanduiding – orde 2 vervallen;
ambtelijk adressant 14	De relatielijnen in het bestemmingsvlak zijn vervallen; In het bestemmingsvlak (noordkant) is een relatielijn opgenomen van de Oostenburgermiddenstraat naar de VOC-kade;
ambtelijk	De bestemmingsgrens aan de noord-westkant, ter plaatse van de VOC-kade is gewijzigd in die zin dat de kade met de bestemming ‘Verkeer’ is verbreed tot 13,5 meter;