

Bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg

Regels



vastgesteld juli 2016

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
	Artikel 1 Begrippen	4
	Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
	Artikel 3 Gemengd – 1	17
	Artikel 4 Gemengd – 2	19
	Artikel 5 Horeca	21
	Artikel 6 Verkeer	24
	Artikel 7 Water	25
	Artikel 8 Gemengd Uit te werken – 1	27
	Artikel 9 Gemengd Uit te werken – 2	29
	Artikel 10 Gemengd Uit te werken – 3	31
	Artikel 11 Gemengd Uit te werken – 4	33
	Artikel 12 Waarde - archeologie A	35
	Artikel 13 Waarde - archeologie B	36
	Artikel 14 Waarde - archeologie C	37
	Artikel 15 Waarde - archeologie D	38
	Artikel 16 Waarde - landschap	40
Hoofdstuk 3	Algemene regels	41
	Artikel 17 Anti-dubbelregel	41
	Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	42
	Artikel 19 Algemene gebruiksregels	43
	Artikel 20 Algemene afwijkingsregels	44
	Artikel 21 Overige regels	46
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	47
	Artikel 22 Overgangsrecht	47
	Artikel 23 Slotregel	48
Bijlagen bij de regels		
Bijlage 1	Baggerdieptekaart	
Bijlage 2	Staat van inrichtingen	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

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

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 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.

1.8 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;

1.9 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;

1.10 alternatieve ligplaats

beschikbare ligplaats binnen de op de verbeelding aangeduide zones 'specifieke vorm van water - ligplaatsen';

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 antennedragers, de bedrading en de wel of niet in de techniek kast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.13 antennedragers

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/ het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie als bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.17 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 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld die gezien ligging en functie bedoeld is voor de huisvesting van personen wier aanwezigheid gelet op de bestemming van een gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.26 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.27 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.28 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.32 bijzondere woonvoorzieningen

voorzieningen in een aangepaste woonbehoefte, bijvoorbeeld ten behoeve van personen en voor wie de gebruikelijke woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals minder validen, en anderszins verzorgingsbehoevenden.

1.33 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.34 bouwen

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

1.35 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.36 bouwlaag

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

1.37 bouwperceel

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

1.38 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.39 bouwvlak

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

1.40 bouwwerk

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

1.41 brutovoeroppervlakte (bvo)

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

1.42 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.

1.43 culturele voorzieningen

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

1.44 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.

1.45 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.

1.46 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel in zaken van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van deze zaken een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven.

1.47 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.

1.48 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.
- c.

1.49 eerste bouwlaag / plint

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.50 galerie

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

1.51 gebouw

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

1.52 geldwisselkantoor

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

1.53 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.

1.54 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.

1.55 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).

1.56 gevellijn

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

1.57 gevelverkoop

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

1.58 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.

1.59 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.

1.60 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.

1.61 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.

1.62 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;

1.63 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;

1.64 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;

1.65 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;

1.66 horeca 5

hotels.

1.67 industrie

het bedrijfsmatig industrieel vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.68 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.

1.69 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.

1.70 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.

1.71 kelder

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

1.72 langzaamverkeersroute

Verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers.

1.73 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.74 maatschappelijke dienstverlening

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

1.75 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.

1.76 minisupermarkt

winkel met een verkoopoppervlakte van ten hoogste 150 m², waar in hoofdzaak levensmiddelen, zwak alcoholische dranken, tabaksartikelen en souvenirs worden verkocht.

1.77 monument

aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

1.78 nieuwe bebouwing

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

1.79 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, telefoocellen en zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.80 ondergrondse parkeervoorziening

Parkeervoorziening gelegen onder maaiveld.

1.81 op- en afstapvoorziening

Voorziening bij een op- en afstaplocatie bestaande uit maximaal zes afmeerpalen en een entreeplank van maximaal 0,5 m² om passagiers en/of goederen aan en van boord te kunnen laten gaan.

1.82 openbare ruimte

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

1.83 opslag

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

1.84 overbouwing / onderdoorgang

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

1.85 overig bouwwerk

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

1.86 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.

1.87 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;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil

1.88 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Stadswerf Oostenburg'.

1.89 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

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

1.90 prostitutie

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

1.91 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.92 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.

1.93 scheidslijn bebouwingswaarden

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

1.94 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 vergelijken inrichtingen.

1.95 short stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

1.96 smartshop

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

1.97 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.

1.98 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.

1.99 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.

1.100 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.

1.101 verbeelding

De verbeelding (voorheen: plankaart) van het bestemmingsplan.

1.102 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.

1.103 watergang

Een werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren, en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede begrepen.

1.104 waterkering

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.105 waterpeil

Het N.A.P. of het plaatse aan te houden waterpeil.

1.106 waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.107 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.

1.108 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.109 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.

1.110 woning

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

1.111 woonboot

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, hoofdzakelijk gebruikt of bestemd tot woonverblijf. Hieronder wordt mede begrepen, een:

- a. schip: boot met een scheepsromp, gekenmerkt door hoogteverschillen van de opbouw over de gehele lengte van het schip.
- b. vaartuig: een boot met een scheepsromp met daarop een opbouw.
- c. ark: een boot met een min of meer rechthoekige opbouw zonder noemenswaardige variatie in hoogte, gebouwd op een speciaal voor die boot gebouwd casco.
- d. historische boot: een boot, die van algemeen belang is wegens schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde, die voor het bevoegd gezag als zodanig is aangewezen.

1.112 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 bouwhoogte van een windmolen

Vanaf het peil tot aan de as van de windmolen.

2.7 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.

2.8 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.9 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.

2.10 de hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

2.11 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.

2.12 de hoogte van een woonschip

De afstand tussen de waterlijn en het hoogste punt van de woonboot, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.

2.13 de breedte van een woonschip

De afstand van de buitenste vaste delen van de woonboot van bakboord naar stuurboord gemeten.

2.14 de lengte van een woonschip

de afstand van de voorkant van het voorste vaste deel tot de achterkant van het achterste vaste deel van de woonboot.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven en de daarbij behorende kantoor- en vergaderruimte;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. fietsenstallingen;
- d. kantoren zonder baliefunctie;
- e. stadsdeelwerf;
- f. horeca 3 en horeca 4;
- g. sport- en recreatieve voorzieningen;
- h. detailhandel met inbegrip van een mengformule;
- i. maatschappelijke voorzieningen;
- j. culturele voorzieningen;
- k. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 *Maximum hoogte van gebouwen*

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan.

3.2.2 *Maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

3.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in artikel Bouwregels 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 omliggende bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel Maximum hoogte van gebouwen met dien verstande dat:

3.4.1 *Maximum bouwhoogte*

- a. de overschrijding van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties tot ten hoogste 4 meter mag bedragen en voor schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes ten hoogste 8 meter;
- b. Overschrijding van de maximum bouwhoogte voor lift- en trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties is alleen toegestaan 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 en
 3. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

3.5.1 Bedrijf

Bedrijven als bedoeld in lid 3.1 onder a, mogen worden gebruikt ten behoeve van bedrijven die vallen in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' milieucategorie I of II, met dien verstande dat garagebedrijven en vuurwerkopslag niet zijn toegestaan.

3.5.2 Horeca

Voor de functies horeca 3 en/of horeca 4 geldt een maximum van twee vestigingen.

3.5.3 Stadsdeelwerf

Stadsdeelwerf, als bedoeld in lid 3.1 onder e, uitsluitend in de eerste bouwlaag.

Artikel 4 Gemengd – 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. kantoren;
- b. horeca 3 en horeca 4;
- c. sport- en recreatieve voorzieningen;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. culturele voorzieningen;
- f. detailhandel met inbegrip van een mengformule;
- g. bedrijven;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. fietsenstallingen;
- j. groen- en speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte, en
- b. de bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

4.2.2 Maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

4.2.3 Ondergronds bouwvolume

Ondergrondse bebouwing mag ten hoogste twee bouwlagen bevatten.

4.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in artikel Bouwregels bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht, dan wel vanwege het straat en bebouwingsbeeld e/of de verkeersveiligheid en de milieusituatie dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omliggende bebouwing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Kantoren

Het brutovloeroppervlakte (bvo) voor kantoren mag ten hoogste 9.000 m² bedragen;

4.4.2 Bedrijven

Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat:

- a. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
- b. in kelders en souterrains, voor zover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan;
- c. vuurwerkopslag niet is toegestaan.

4.4.3 *Detailhandel*

Het brutovloeroppervlakte (bvo) voor detailhandel mag ten hoogste 700 m² bedragen.

4.4.4 *Horeca*

- a. Voor de functies horeca 3 en/of horeca 4 geldt een maximum van twee vestigingen en een totaal maximum brutovloeroppervlakte van 1.000 m².

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca 3 en horeca 4 ;
- b. bedrijven;
- c. wonen;
- d. detailhandel met inbegrip van een mengformule;
- e. galeries;
- f. culturele voorzieningen;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. inpandige fietsenstallingen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. tuin;
- k. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 *Maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1*

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

5.2.2 *Maximum bouwhoogte overige gebouwen*

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.

5.2.3 *Dakbeëindiging*

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan;
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:
 1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik neemt;
 2. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
 3. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;
 4. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst;
 5. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

5.2.4 *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.

5.2.5 *Geen gesloten plinten*

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. Deze bepaling geldt niet voor souterrains.

5.2.6 *Ontsluiting van hogere bouwlagen*

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dienen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige, al dan niet zelfstandige, ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen te worden gehandhaafd.

5.2.7 *Maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag ten hoogste 2 meter bedragen.

5.3 **Nadere eisen**

Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen Bouwregels en Afwijken van de bouwregels bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht, dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de volgende bouwregels met dien verstande dat dit niet tot gevolg mag hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan:

5.4.1 *Maximale bouwhoogte*

het bepaalde in artikel Maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 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 5 meter;

Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuisen, koelinstallaties, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat:

- a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
- b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te worden geplaatst;
- c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast

5.4.2 *Gesloten plinten*

- a. het bepaalde in artikel Geen gesloten plinten ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.5 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

5.4.3 *Ontsluiting hogere bouwlagen*

het bepaalde in artikel Ontsluiting van hogere bouwlagen mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

5.5 **Specifieke gebruiksregels**

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

5.5.1 *Bedrijven*

Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat:

1. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
2. in kelders en souterrains, voor zover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan;
3. vuurwerkopslag niet is toegestaan.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. pleinen, terrassen en daarmee vergelijkbaar verblijfsgebied;
- d. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen en overige constructies;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-1 (sv-1)'
- 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)'
- g. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- h. ongebouwde fietsparkeervoorzieningen;
- i. groen- en speelvoorzieningen;
- j. waterpartijen en waterlopen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. verkeerskundige voorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. geluid- en luchtschermen;
- o. ondergrondse afvalcontainers;
- p. ondergrondse infrastructuur;
- q. kademuren
- r. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

6.2 Bouwregels

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

- a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, is de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaande bouwhoogte, of ten hoogste 3 meter;

6.3 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 bezonnings situatie op de aangrenzende percelen;
 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterwegen, de waterhuishouding en waterstaatsdoeleinden;
- b. verkeersdoeleinden, uitsluitend daar waar op de verbeelding de aanduiding 'brug' voorkomt;
- c. ligplaatsen voor woonboten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' voor komt, met in achtneming van het bepaalde in lid 7.2.1;
- d. een steiger, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger' op de verbeelding;
- e. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag;
- f. boven het water gebouwde delen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1 (swa-1)';
- g. tijdelijke (bouw)werken ten behoeve van walkantvernieuwing;
- h. ongebouwde afmeerplaatsen voor pleziervaartuigen;
- i. op- en afstapvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende bepalingen:

7.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' mag ten hoogste het aantal woonboten worden afgemeerd dat op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'aantal';
- b. ten aanzien van het op de verbeelding binnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' met de aanduiding 'maximum aantal' aangegeven aantal geldt het volgende: voor zover voor het maximum aantal ligplaatsen geen vergunningen zijn verleend worden de resterende beschikbare ligplaatsen aangemerkt als 'alternatieve ligplaatsen' als bedoeld in artikel 1, lid 1.10
- c. bij het innemen van ligplaatsen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' dienen de boten onderling op een afstand van ten minste 2 meter te worden afgemeerd;
- d. bij het innemen van ligplaatsen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' dienen de door het college bij besluit van 8 april 2008 vastgestelde doorvaartprofielen in acht genomen te worden, zodat boten niet in de doorvaart worden afgemeerd. Het bevoegd gezag wint daartoe advies in bij Waternet;
- e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' zijn ligplaatsen voor woonboten toegestaan met de volgende maximale maatvoeringsbepalingen:
 1. lengte: 20 meter;
 2. breedte: 7 meter;
 3. hoogte: 6 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde in lid 7.2.1 onder e mogen woonschepen, die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds een vergunde ligplaats met afwijkende maatvoering hebben, deze ligplaats blijven innemen tot het moment dat de betreffende woonschepen worden vervangen.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op en onder de tot 'Water' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor woonschepen is per woonschip een toegangsvoorziening toegestaan met een maximale afmeting van:
 1. lengte: 2 meter
 2. breedte: 2 meter
 3. hoogte: 0,3 meter

- b. de maximale bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter, dan wel de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaande hogere bouwhoogte;
- c. de maximum bouwhoogte voor bruggen bedraagt ten hoogste 15 meter;
- d. de 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels

7.3.1 Toegangsvoorzieningen

- a. het bepaalde in lid 7.2.2 voor het realiseren van één toegangsvoorziening die de maximale afmetingen overschrijdt tot een maximum van 3 meter lengte en 2 meter breedte;
- b. het bepaalde in lid 7.2.2 voor het realiseren van een tweede toegangsvoorziening ten behoeve van een woonboot, met dien verstande dat:
 - 1. de breedte van de tweede toegangsvoorziening maximaal 1 meter mag bedragen;
 - 2. de toegangsvoorziening noodzakelijk is vanuit brandveiligheidsoverwegingen. Het bevoegd gezag wint daartoe het advies in van de brandweer Amsterdam-Amstelland.

7.3.2 Op- en afstapvoorzieningen

het bepaalde in artikel 1, lid 1.81 voor het realiseren van een op- en afstapvoorziening die bestaat uit maximaal 10 afmeerpalen en/of een grotere entreeplank tot maximaal 2 m², al dan niet in combinatie met een steiger. De afwijking kan uitsluitend worden toegestaan indien de fysieke omgevingsomstandigheden ter plaatse dat noodzakelijk maken.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf of bed and breakfast is op woonboten toegestaan mits niet meer dan maximaal 40% van het woonoppervlak daarvoor wordt gebruikt met een maximum van 60 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'steiger' mag de steiger uitsluitend worden gebruikt als publieke of semipublieke verblijfsruimte;
- c. het gebruik van de tot Water bestemde gronden ten behoeve van evenementen en daarbij behorende noodzakelijke bouwwerken is toegestaan, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' de bestemming 'Water' mag worden gewijzigd in die zin dat ter plaatse ligplaatsen voor woonboten worden toegestaan met dien verstande dat het bepaalde in lid Bouwregels van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 8 Gemengd - Uit te werken 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. horeca 3 en 4;
- d. detailhandel met inbegrip van een mengformule;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. culturele voorzieningen;
- g. sport- en recreatieve voorzieningen;
- h. bedrijven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. pleinen of vergelijkbare openbare verblijfsruimten;
- k. speelvoorzieningen;
- l. buurtontsluitingswegen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. tuinen;
- o. fiets- en voetpaden;
- p. waterlopen en waterpartijen;
- q. geluid- of windafschermende voorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

8.2 Uitwerkingsregels

Het bevoegd gezag moet het plan, voor zover het betreft gronden als bedoel in lid 8.1, met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 3 Algemene regels, uitwerken volgens de regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag ten hoogste de maximum bouwhoogte worden gebouwd;
- c. de breedte van een kavel is ten minste 4.80 meter en ten hoogste 18 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat op de hoek Dijkgracht/verlengde van de Isaac Titsinghkaade ten hoogste één toren mag worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 52 meter en een footprint met een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 600 m²;
- e. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkomen of beperking van windhinder;
- f. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag/plint, voor zover gelegen aan de Dijkgracht, Oostenburgervaart en het nieuw te realiseren plein, mag niet minder dan 3,5 meter bedragen;
- g. het brutovloeroppervlakte (bvo) voor wonen bedraagt tenminste 20.000 m² en ten hoogste 29.000 m²;
- h. het brutovloeroppervlakte (bvo) voor kantoren mag ten hoogste 3.000 m² bedragen;
- i. het totale brutovloeroppervlakte (bvo) mag ten hoogste 33.000 m² bedragen;
- j. de in lid Bestemmingsomschrijving onder c en d genoemde functies mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag/plint worden gesitueerd;
- k. voor de in lid Bestemmingsomschrijving onder c genoemde functie gelden de volgende bepalingen:
 1. de brutovloeroppervlakte (bvo) per vestiging mag ten hoogste 300 m² bedragen;
 2. het aantal vestigingen mag ten hoogste 2 bedragen;
- l. de in lid Bestemmingsomschrijving onder h, genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in de van deze regels deel uitmakende Staat van inrichtingen in de milieucategorie I en II;

- m. de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige objecten, niet zijnde een dove gevel, mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- n. woningen dienen te beschikken over een geluidsluwe zijde;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' dient binnen een afstand van 25 meter een buurtontsluitingsweg te worden aangelegd;
- p. de buurtontsluitingswegen worden ingericht als een weg waar ten hoogste 30-km-per-uur gereden mag worden;
- q. het oppervlak voor pleinen of vergelijkbare verblijfsruimten bedraagt tenminste 1.200 m²;
- r. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- s. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf (sb-1)' is een gasdrukmeet- en regelstation type B, als bedoeld in het Activiteitenbesluit, toegestaan;
- t. op de 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;
- 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:
 - 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;

8.3 Bouwregels

Op en onder de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens een in zodanig plan gestelde eisen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.3 en kan worden toegestaan dat, voordat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen, op deze gronden uitsluitend wordt gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede de afmetingen en plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

Artikel 9 Gemengd - Uit te werken 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. kantoren;
- c. detailhandel met inbegrip van een mengformule;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. culturele voorzieningen;
- f. sport- en recreatieve voorzieningen;
- g. bedrijven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. tuinen;
- k. buurtontsluitingswegen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. fiets- en voetpaden;
- n. waterlopen en waterpartijen;
- o. geluid- of windafscherpende voorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

9.2 Uitwerkingsregels

Het bevoegd gezag moet het plan, voor zover het betreft gronden als bedoel in lid 9.1, met inachtneming van het bepaalde in Algemene regels, uitwerking volgens de regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag ten hoogste tot de maximum bouwhoogte worden gebouwd;
- c. de breedte van een kavel is ten minste 6 meter en ten hoogste 24 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag op de hoek Dijkgracht/Oostenburgermiddenstraat ten hoogste één toren worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 42 meter en een footprint met een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 600 m²;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c, geldt de minimum en maximum kavelbreedte niet ter plaatse van de te bouwen parkeervoorziening;
- f. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkomen of beperking van windhinder;
- g. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag/plint, voor zover gelegen aan de Dijkgracht en Oostenburgermiddenstraat, mag niet minder dan 3,5 meter bedragen;
- h. het brutovloeroppervlakte (bvo) voor wonen bedraagt tenminste 10.000 m² en ten hoogste 16.500 m²;
- i. de in lid 9.1 onder c genoemde functies mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag / plint worden gesitueerd;
- j. het totale brutovloeroppervlakte (bvo) voor kantoren mag ten hoogste 8.000 m² bedragen;
- k. het totale brutovloeroppervlakte (bvo) mag ten hoogste 36.000 m² bedragen;
- l. het totale brutovloeroppervlakte (bvo) voor parkeervoorzieningen bedraagt tenminste 7.000 m²;
- m. de in lid Bestemmingsomschrijving onder g genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in de van deze regels deel uitmakende Staat van inrichtingen in de milieucategorie I en II;
- n. de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige objecten, niet zijnde een dove gevel, mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- o. woningen dienen te beschikken over een geluidsluwe zijde;

- p. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.3 Bouwregels

Op en onder de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens een in zodanig plan gestelde eisen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid Bouwregels en kan worden toegestaan dat, voordat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen, op deze gronden uitsluitend wordt gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede de afmetingen en plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

Artikel 10 Gemengd - Uit te werken 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. kantoren;
- c. horeca 3 en 4;
- d. horeca 5;
- e. detailhandel met inbegrip van een mengformule;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. sport en recreatieve voorzieningen;
- h. culturele voorzieningen;
- i. bedrijven;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. tuinen;
- m. buurtontsluitingswegen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. fiets- en voetpaden;
- p. waterlopen en waterpartijen;
- q. geluid- of windafschermende voorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

10.2 Uitwerkingsregels

Het bevoegd gezag moet het plan, voor zover het betreft gronden als bedoel in lid Bestemmingsomschrijving, met inachtneming van het bepaalde in Algemene regels, uitwerking volgens de regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag ten hoogste tot de maximum bouwhoogte worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat één toren mag worden gebouwd:
 1. ter plaatse van hoek Dijkgracht/VOC-kade met een bouwhoogte van ten hoogste 52 meter en 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;
 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;
- d. de breedte van een kavel is ten minste 6 meter en ten hoogste 24 meter;
- e. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkomen of beperking van windhinder;
- f. de goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte;

- g. de bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte;
- h. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag / plint, voor zover gelegen aan de Dijkgracht, de VOC-kade, Jacob Bontiusplaats en Oostenburgermiddenvaart mag niet minder dan 3,5 meter bedragen;
- i. het brutovloeroppervlakte (bvo) voor wonen bedraagt tenminste 38.000 m² en ten hoogste 54.000 m²;
- j. voor de in lid Bestemmingsomschrijving onder c genoemde functie gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de brutovloeroppervlakte (bvo) per vestiging mag ten hoogste 500 m² bedragen;
 - 2. het aantal vestigingen mag ten hoogste 3 bedragen;
- k. het brutovloeroppervlakte (bvo) voor kantoren mag ten hoogste 13.000 m² bedragen;
- l. het brutovloeroppervlakte (bvo) voor horeca 5 mag ten hoogste 13.500 m² bedragen;
- m. het totale brutovloeroppervlakte (bvo) mag ten hoogste 75.000 m² bedragen;
- n. de in lid Bestemmingsomschrijving onder c en e genoemde functies mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag / plint worden gebruikt;
- o. de in lid Bestemmingsomschrijving onder i genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in de van deze regels deel uitmakende Staat van inrichtingen in de milieucategorie I en II;
- p. de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige objecten, niet zijnde een dove gevel, mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- q. woningen dienen te beschikken over een geluidsluwe zijde;
- r. tenminste twee doorzichten verbinden de kade met de Oostenburgermiddenstraat, met dien verstande dat de doorzichten niet belemmerd mogen worden door enige vorm van bebouwing;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' dient binnen een afstand van 25 meter een buurtontsluitingsweg te worden aangelegd;
- t. de buurtontsluitingswegen worden ingericht als 30-km-per-uur-wegen;
- u. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.3 Bouwregels

Op en onder de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens een in zodanig plan gestelde eisen.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid Bouwregels en kan worden toegestaan dat, voordat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen, op deze gronden uitsluitend wordt gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede de afmetingen en plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

Artikel 11 Gemengd - Uit te werken 4

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. kantoren;
- c. horeca 3 en 4;
- d. detailhandel met inbegrip van een mengformule;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. sport- en recreatieve voorzieningen;
- g. culturele voorzieningen;
- h. bedrijven;
- i. groen- en speelvoorzieningen;
- j. tuinen;
- k. buurtontsluitingswegen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. fiets- en voetpaden;
- n. waterlopen en waterpartijen;
- o. pleinen of vergelijkbare openbare ruimten;
- p. geluid- of windafschermende voorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen
- r. ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

11.2 Uitwerkingsregels

Het bevoegd gezag moet het plan, voor zover het betreft gronden als bedoel in lid 11.1, met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 3, uitwerking volgens de regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de breedte van een kavel is ten minste 4,80 meter en ten hoogste 18 meter;
- c. ter plaatse van het voormalig zeemagazijn is geen ondergrondse bebouwing toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag ten hoogste de maximum bouwhoogte worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag / plint, voor zover gelegen aan de Jacob Bontiusplaats, Oostenburgermiddenstraat en de buurtontsluitingswegen, mag niet minder dan 3,5 meter bedragen;
- f. het brutovloeroppervlakte (bvo) voor wonen bedraagt tenminste 28.000 m² en ten hoogste 34.000 m²;
- g. het brutovloeroppervlakte (bvo) voor kantoren mag ten hoogste 3.000 m² bedragen;
- h. het brutovloeroppervlakte (bvo) voor parkeervoorzieningen bedraagt tenminste 2.000 m²;
- i. de in lid 11.1 onder c en d genoemde functies mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag / plint worden gesitueerd;
- j. voor de in lid 11.1 onder c genoemde functies gelden de volgende bepalingen:
 1. de brutovloeroppervlakte (bvo) per vestiging mag ten hoogste 300 m² bedragen;
 2. het aantal vestigingen mag ten hoogste 2 bedragen;
 3. deze functies mogen uitsluitend aan de Oostenburgermiddenstraat en de Jacob Bontiusplaats worden gebouwd en gebruikt;
- k. het totaal brutovloeroppervlakte (bvo) mag ten hoogste 44.000 m² bedragen;
- l. de in lid 11.1 onder b tot en met f en h genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in de van deze regels deel uitmakende Staat van inrichtingen in de milieucategorie I en II;
- m. de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige objecten, niet zijnde een dove gevel, mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;

- n. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' dient binnen een afstand van 25 meter een buurtontsluitingsweg te worden aangelegd;
- o. tenminste één doorzicht verbindt de kade met de Oostenburgermiddenstraat, met dien verstande dat de doorzichten niet belemmerd mogen worden door enige vorm van bebouwing;
- p. woningen dienen te beschikken over een geluidsluwe zijde;
- q. de buurtontsluitingswegen worden ingericht als 30-km-per-uur-wegen;
- r. langs het water worden tenminste twee pleinen of soortgelijke openbare ruimten, als bedoeld in lid 11.1 onder o, gerealiseerd;
- s. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.3 Bouwregels

Op en onder de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens een in zodanig plan gestelde eisen.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.3 en kan worden toegestaan dat, voordat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen, op deze gronden uitsluitend wordt gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede de afmetingen en plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

Artikel 12 Waarde - Archeologie A

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 12.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring wordt 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;
 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.

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

- a. Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning (aanlegvergunning) bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden uit te voeren;
- 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.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie A' 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 13 Waarde - Archeologie B

13.1 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.

13.2 Bouwregels

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 13.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring wordt, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² 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 dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Op en onder de in lid 13.1 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 m² 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 het van kracht worden van het plan.

13.4 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. Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen.

Artikel 14 Waarde - Archeologie C

14.1 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.

14.2 Bouwregels

- c. Voor zover met betrekking tot de in lid 14.1 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:
 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 dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Op en onder de in lid 14.1 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:
 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.

14.4 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.

Artikel 15 Waarde - Archeologie D

15.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie D' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden (waterbodem met een hoge archeologische verwachting).
- b. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie D' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

15.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende werkzaamheden deel uitmaken, dient in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan de baggerdiepte plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Als baggerdiepte geldt de maximale maatvoering ten opzichte van de waterlijn zoals die voor de betreffende locatie in Artikel 22 Overige regels van de regels is aangegeven.
- 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 dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden, uit te voeren, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de werken of werkzaamheden dieper dan de baggerdiepte plaatsvinden.
- b. Als baggerdiepte geldt de maximale maatvoering ten opzichte van de waterlijn zoals die voor de betreffende locatie in Bijlage 1 van de regels is aangegeven.
- c. De aanvrager om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. dient een archeologisch rapport te overleggen.
- 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.
- e. 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.

15.4 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie D', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 15.1 aanwezig zijn, ter bescherming van de in lid 15.1 genoemde archeologische waarden.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het plan te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meer bestemmingsvlakken (of gedeelten daarvan) met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie D' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, 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 16 Waarde - Landschap

16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - Landschap' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming(en) tevens bestemd voor de bescherming en het herstel van doorzichten vanuit straten op het water en vanaf het water op de wal, alsmede voor het herstel van het zicht op het water en vanaf het water op de wal;
- b. De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' is primair ten opzichte van de bestemming 'Water'.

16.2 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Waarde - Landschap' bestemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. Voor zover er op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van water - ligplaatsen' woonboten zijn gelegen die gekwalificeerd kunnen worden als 'arken', zoals bedoeld in artikel 1.111 mogen deze arken gehandhaafd blijven;
- b. Indien de ark vervangen wordt, mag dat uitsluitend gebeuren door een schip zoals bedoeld in artikel 1.111;
- c. Het casco van een ark mag niet geheel of in delen worden voorzien van een nieuwe opbouw, uitgezonderd het reguliere onderhoud;
- d. Voor zover er op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geen woonboten zijn gelegen binnen de op de verbeelding als zodanig aangeduide vlakken 'specifieke vorm van water - ligplaatsen', geldt dat binnen deze functieaanduidingsvlakken uitsluitend door een schip als bedoeld in artikel 1.111 ligplaats kan worden ingenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbelregel

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

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Veiligheidszone - externe veiligheid

18.1.1 Aanduidingsomschrijving

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.

18.1.2 Bouwregels

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.

18.1.3 Afwijken van de bouwregels

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.

18.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle inrichting/activiteit niet meer aanwezig is;
- b. de omvang en de situering van de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' wordt gewijzigd indien:
 1. de hoedanigheid van de betreffende risicovolle functie is gewijzigd;
 2. de ligging van de zone is afgestemd op de risicocontouren ingevolge de van toepassing zijnde wettelijke regels.

18.1.5 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan het bepaalde in artikel 19, lid 19.1.4 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.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Staat van inrichtingen

- a. Voor zover op gronden mag worden gebouwd en gronden en/of Gemengd - 1 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.

19.2 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 van ten hoogste brutovloeroppervlakte (bvo) 1.500 m² in het plangebied.

19.3 Parkeren

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

19.4 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 plangebied.

19.5 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. telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, 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. inrichting en bedrijf als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;

Artikel 20 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:

20.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

20.2 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.

20.3 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.

20.4 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.

20.5 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

20.6 Ondergrondse voorzieningen

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

20.7 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 in pandig kunnen worden gerealiseerd. Deze installaties dienen zo centraal mogelijk op het dak te worden geplaatst, aan of nabij de liftschacht, indien aanwezig.

20.8 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, voor zover 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 21 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' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' 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:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- 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 22 Overgangsrecht

22.1 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.

22.2 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 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg.
De volledige naam is de aanhaaltitel.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 **Baggerdieptekaart**

Bijlage 2 **Staat van inrichtingen**