



bestemmingsplan

Nijmegen Waalfront - 5 (Ulpia en Fabrica)

Regels

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Nijmegen Waalfront - 5 (Ulpia en Fabrica)

IDN: NL.IMRO.0268.BP8005-VG01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Regels

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	23
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	27
Artikel 3	Gemengd	27
Artikel 4	Groen	36
Artikel 5	Groen - Park	37
Artikel 6	Verkeer	39
Artikel 7	Waarde - Archeologie maatwerk	41
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	45
Artikel 9	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	48
Hoofdstuk 3	Algemene regels	51
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 11	Algemene bouwregels	52
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	54
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	58
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	61
Artikel 16	Overige regels	62
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 17	Overgangsrecht	65
Artikel 18	Slotregel	67

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 5 (Ulpia en Fabrica) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP8005-VG01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat op de grond staat, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een aparte ruimte vormt die al dan niet vanuit het hoofdgebouw bereikbaar is.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

een bijgebouw dat direct grenst aan een aan- of uitbouw en niet tevens aan het hoofdgebouw. Voor een aangebouwd bijgebouw geldt de definitie van een bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid.

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Prostitutie is uitgesloten.

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

- het verlenen van diensten en/of;
- het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van

- handwerk uit te oefenen) en/of;
- het voeren van de administratie van bedrijfsactiviteiten die (behoudens genoemde administratieve werkzaamheden) niet ter plaatse worden uitgeoefend;
- het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast);

waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in of bij de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend. Een seksbedrijf is uitgesloten.

1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 archeologisch deskundige

de gemeentelijk (beleids)archeoloog of een andere door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

1.12 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.14 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een certificaat conform de Erfgoedwet.

1.15 bebouwing

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

1.16 bed and breakfast

een overnachtingsmogelijkheid gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed- en breakfast heeft maximaal 4 kamers en 8 slaappleatsen.

1.17 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel plaatsvindt uitsluitend als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.18 bedrijvigheid

het uitoefenen van een bedrijf, met aanverwante activiteiten als laden en lossen en parkeren.

1.19 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

- verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen/woonschepen/woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- hotels en restaurants, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen;
- sport- en kampeerterreinen en terreinen voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- objecten die met bovenstaande gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen dat ongeval.

1.20 bestaand

- a. bestaande bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- b. bestaand gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 BEVI-bedrijf

bedrijf vallend onder de werkingssfeer van artikel 2 lid 1 a tot en met f van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

1.24 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.25 bijgebouw

een vrijstaand, in functioneel en bouwkundig opzicht aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel, dat op de grond staat. Als functioneel ondergeschikt gebouw wordt verstaan een gebouw dat bedoeld en ingericht is ten behoeve van (huishoudelijke) berging, hobby- en/of stallingsruimte. Als een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van volgens het bestemmingsplan toegelaten aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten of huisvesting in verband met mantelzorg, dan is de eis van functionele ondergeschiktheid niet van toepassing.

1.26 binnentuin

de ruimte tussen de (achter)buitengevels van een omsloten of nagenoeg omsloten gebouwenblok, gemeten op het niveau van het dak van de ondergrondse parkeergarage.

1.27 bouwblok

de gebouwde buitenrand van een binnentuin, indicatief in onderstaande afbeelding met een nummer weergegeven.



1.28 bouwen

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

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwkundige afscheiding

gebouwen zijn bouwkundig afgescheiden indien er sprake is van zelfstandige bouwkundige eenheden die in constructief en functioneel opzicht te onderscheiden zijn.

1.31 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Daar waar gesproken wordt over de 'eerste bouwlaag' wordt bedoeld de bouwlaag op (dan wel bij benadering op) de begane grond. De 'tweede bouwlaag' is de bouwlaag direct boven de 'eerste bouwlaag'.

1.32 bouwperceel

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

1.33 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak

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

1.35 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.36 casino

een speelcasino zoals bedoeld in artikel 27 lid g van de Wet op de kansspelen, te weten de voor het publiek opengestelde of bedrijfsmatig gedreven inrichting, waar door middel van gemeenschappelijk beoefende kansspelen aan de deelnemers de gelegenheid wordt gegeven om mede te dingen naar prijzen of premies, indien de aanwijzing der winnaars geschiedt door enige kansbepaling, waarop de deelnemers in het algemeen geen overwegende invloed kunnen uitoefenen.

1.37 cultuurhistorische waarden

waarden die zijn gekoppeld aan de beschavingsgeschiedenis, ondergebracht als historisch (steden)bouwkundig erfgoed, historisch landschappelijk erfgoed of archeologisch erfgoed.

1.38 cultuur en ontspanning

voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning, zoals een atelier, galerie, bioscoop, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speelautomatenhal, theater en wellness. Een seksbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting'. Een casino is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'casino'.

1.39 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.40 dakterras

een terras op een plat dak.

1.41 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.42 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen. Onder detailhandel wordt niet verstaan grootschalige- en perifere detailhandel. Een supermarkt is uitsluitend toegestaan wanneer dit in de bestemming is aangegeven.

1.43 dienstverlenend bedrijf

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, zonnebankstudio, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, internetdiensten, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede door naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.44 erf

de gronden met eenzelfde bestemming gelegen binnen het bouwperceel maar buiten het bouwvlak.

1.45 escortbedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie in de vorm van bemiddeling tussen klant en prostituee.

1.46 evenement

evenement zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Nijmegen (APV).

1.47 functiemengingsgebied

Bestaande gebieden met functiemenging of waar functiemenging wordt nagestreefd. Het gaat om gebieden waar bedrijven en/of andere milieubelastende functies in de nabijheid van woningen en/of andere milieugevoelige functies geaccepteerd worden. Het gaat veelal om kleinschalige functies, waarbij de activiteiten hoofdzakelijk inpandig en in de dagperiode plaatsvinden.

1.48 gebieden met een hoge archeologische verwachting

deze gebieden onderscheiden zich vanwege een hoge tot zeer hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten.

1.49 gebieden van zeer grote archeologische waarde

voor deze gebieden staat het vast dat zich archeologische resten in de bodem bevinden.

1.50 gebouw

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

1.51 geluidsgevoelige functies

geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder, te weten:

geluidsgevoelige gebouwen

- a. woningen;
- b. andere geluidsgevoelige gebouwen:
 - 1. onderwijsgebouwen;
 - 2. ziekenhuizen;
 - 3. verpleeghuizen;
 - 4. verzorgingstehuizen;
 - 5. psychiatrische inrichtingen;
 - 6. kinderdagverblijven.

geluidsgevoelige terreinen

- I. een standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder e, van de Huisvestingswet (woonwagen);
- II. ligplaats in het water, bestemd om door een woonschip te worden ingenomen.

1.52 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.53 groen dak

een dakbedekking waarop een plantaardige laag is aangebracht, waarbij een sedumdak een groeimedium heeft van minimaal 5 cm dikte en een kruidendak een groeimedium heeft van minimaal 15 cm dikte.

1.54 grondgebonden woning

een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen terras en/of een tuin.

1.55 hoofdbebouwing

hoofdbebouw(en) inclusief aan- en/of uitbouwen.

1.56 hoofdgebouw

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meerdere gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

1.57 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar als hoofddoel bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, niet zijnde detailhandel en/of ondersteunende horeca of bed and breakfast.

1.58 hospes/hospita

de 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de zelfstandige woonruimte woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt aan maximaal twee personen. De onzelfstandige woonruimten mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.

1.59 hotel/pension

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met eventueel als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.60 huishouden

een alleenstaande of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.61 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.62 kamergewijze bewoning

een (deel van een) gebouw waarin zich 3 of meer onzelfstandige wooneenheden bevinden en/of dat wordt bewoond door drie of meer personen, die geen gezamenlijke huishouding voeren.

1.63 kantoor

een gebouw, dat dient voor het verlenen van diensten met een administratief karakter en/ of het verrichten van handelingen met een overwegend administratief karakter door bedrijven en (semi)overheidsinstellingen, zonder een publieksgerichte baliefunctie.

1.64 laden en lossen

onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortdurend inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is.

1.65 kiosk

een gebouw, al dan niet met een (gebouwd) terras, van beperkte omvang, veelal geplaatst in de openbare ruimte, gericht op het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, bloemen en planten, vis, groenten, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken, rookwaren, e.d.

1.66 kwetsbaar object

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen waaronder begrepen bedrijfskantoren en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijke bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.67 maatschappelijke voorzieningen

het openbaar bestuur, medische, sociale, educatieve en levensbeschouwelijke diensten, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen diensten, zoals: huisarts, apotheek, school, sportzaal, kinderdagverblijf, wijkcentrum, kerkgebouw, verzorgingstehuis, begeleid wonen met permanent aanwezige zorg (24-uurs zorg), uitvaartcentrum en bibliotheek.

1.68 mandjessupermarkt

een (zelfbedienings)supermarkt, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van winkelwagens.

1.69 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.70 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van productie, distributie, winning, opslag of zuivering van gas, water of elektriciteit.

1.71 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.72 ondergronds bouwwerk

- a. een (gedeelte van een) gebouw dat gelegen is onder het niveau van de begane grondvloer van dat gebouw, waarbij de hoogte van die begane grondvloer nergens hoger ligt dan 0,25 meter boven het aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. een zelfstandig voor mensen toegankelijk bouwwerk waarvan de bovenkant nergens hoger is dan het maaiveld van het bouwperceel ter plaatse van dat bouwwerk;
- c. in afwijking van het voorgaande geldt voor een ondergrondse parkeergarage: een parkeergarage onder peil.

1.73 ondergeschikte detailhandel

detailhandel waarbij de detailhandelsactiviteit een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.74 ondergeschikte kantoren

kantoren waarbij het kantoor een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.75 ondersteunende horeca

horeca waarbij de horeca-activiteit ondersteunend is aan de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.76 onzelfstandige woonruimte

een onzelfstandige wooneenheid (kamer) in een (deel van een) gebouw, die door de aard van de inrichting en het gebruik het privédomein van de bewoner is, die (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke voorzieningen elders in dat (deel van het) gebouw.

1.77 open atelier

een atelier waarbij de gebruiker gebruik maakt van een 'open' werkruimte. Dit betekent dat de gebruiker andere niet-gebruikers niet beperkt in hun vrijheid om het atelier te bezoeken tijdens aanwezigheid van de gebruiker. De gebruiker stelt het atelier actief open voor bezoek en/of verkoop ter bevordering van reuring in het gebied.

1.78 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.79 overig bouwwerk

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

1.80 overkapping

een op de grond staand, plat afgedekt bouwwerk, bestaande uit ten minste een dak, niet zijnde een gebouw.

1.81 pand

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

1.82 parkeerdak

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

1.83 parkeergarage

onder- of bovengrondse voorziening waar automobilisten (meestal) overdekt hun auto's kunnen parkeren.

1.84 parkeren

een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen.

1.85 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.86 perifere detailhandel (pdv)

detailhandel die niet of moeilijk inpasbaar is in bestaande en/of traditionele winkelcentra vanwege de volumineuze aard van de goederen en vanwege de benodigde (wijze van) bevoorrading, zoals: detailhandel in keukens, tegels en sanitair, tuininrichtingsartikelen, bouwmarkten en woninginrichting.

1.87 productiegebonden detailhandel

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

1.88 prostituee

degeene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.89 prostitutie

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

1.90 prostitutiebedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie.

1.91 raamprostitutiebedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie, waarbij het werven van klanten gebeurt door een prostituee die zichtbaar is vanuit een voor publiek toegankelijke plaats.

1.92 recreatieve voorzieningen

op verblijfs- en dagrecreatie gerichte voorzieningen, niet zijnde een sportvoorziening, zoals: kampeerterrein, kampeerboerderij, recreatiewoning en een volkstuin.

1.93 seksbedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie of tot het verrichten van seksuele handelingen voor een ander tegen betaling of uit het bedrijfsmatig aanbieden van vertoningen van erotisch-pornografische aard in een seksinrichting tegen betaling. Onder een seksbedrijf wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een escortbedrijf of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.94 seksinrichting

voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, onderdeel van een seksbedrijf.

1.95 speelautomatenhal

een inrichting, bestemd om het publiek gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30c, eerste lid, onder c, van de Wet op de kansspelen.

1.96 sportvoorzieningen

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op sport, niet zijnde een recreatieve voorziening, zoals: fitnesscentrum, ijsbaan, manege, speelterrein, sporthal, sportveld, stadion, tennisbaan en zwembad.

1.97 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.98 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.99 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, road barriers, afvalinzamelsystemen, openbare toiletvoorzieningen, brandkranen, informatieborden, fietsenstallingen, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen,abri's en dergelijke.

1.100 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie te bewegen, uit te nodigen dan wel aan te lokken.

1.101 supermarkt

een grote zelfbedieningswinkel, vaak onderdeel van een supermarktketen, waar voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht. Kenmerkend voor een supermarkt is de aanwezigheid van de verschillende versafdelingen.

1.102 terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een bedrijf of instelling waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

1.103 uitbouw

een op de grond staand en aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting betreft van een in het gebouw gelegen ruimte.

1.104 verblijfsgebied

binnen de bestemming Verkeer gelegen gronden vooral bedoeld voor voetgangers en niet voor doorgaand verkeer.

1.105 verkameren

het gebruiken of laten gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan ten behoeve van kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan bestaande gevallen van kamergewijze bewoning.

1.106 verkoopstandplaats

het op of aan de weg of aan een openbaar water dan wel op een andere wijze - al dan niet met enige beperking - voor publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel standplaats innemen of hebben teneinde in de uitoefening van de handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken dan wel diensten aan te bieden.

1.107 vervoermiddel

een object dat bedoeld is om personen of goederen te vervoeren.

1.108 voertuig

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren.

1.109 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.110 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.111 wadi

voorziening voor de infiltratie van regenwater. Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren.

1.112 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.113 wonen

de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

1.114 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meer personen, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

1.115 woonark

een vaartuig, niet zijnde een woonschip, dat feitelijk niet geschikt en bestemd is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water en dat wordt gebruikt of is bestemd tot woon- en nachtverblijf.

1.116 woonboot

elk vaar- of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te beoordelen naar zijn constructie en/of inrichting in hoofdzaak bestemd is tot, hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen. Hieronder vallen zowel woonschepen als woonarken.

1.117 woonschip

onder woonschip verstaan we een (voormalig) schip met een (metalen) scheepsromp, dat is ingericht of verbouwd voor permanente bewoning waarbij de oorspronkelijke verschijningsvorm grotendeels behouden is gebleven. Met schip wordt in deze bedoeld: elk van oorsprong watergaand vaartuig, met eigen voortstuwing, dat gebruikt wordt (of werd) om goederen, passagiers of beide te vervoeren.

1.118 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.119 zaalverhuur

een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is.

1.120 zelfstandige woonruimte

Woonruimte die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer gezamenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

1.121 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.122 zorgwonen

de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot, waarbij met behulp van zorg/ondersteuning door derden, zelfstandig gewoond wordt.

1.123 zorgwoning

een woning in een wooncomplex die bedoeld is voor mensen die uitsluitend met behulp van zorg/ondersteuning door derden zelfstandig kunnen wonen. Het betreft daarbij een woning die geschikt is voor rollatorgebruik dan wel voor rolstoelgebruik. In het wooncomplex zijn extra voorzieningen aanwezig, zoals een ontmoetingsruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

afstanden tussen lijnen worden gemeten van het hart van de ene lijn tot het hart van de andere lijn.

2.2 bebouwde oppervlakte

de buitenwerks gemeten oppervlakte van de verticale projectie van alle, al dan niet met vergunning gebouwde, in een nader aan te geven gebied aanwezige bouwwerken, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pompputten, luifels en balkons. Ondergrondse bouwwerken worden meegerekend.

2.3 bebouwingspercentage

het percentage dat de oppervlakte van (een gedeelte van) het bouwvlak aangeeft dat binnen de aanduiding 'bouwvlak' maximaal mag worden bebouwd. Dit percentage geldt voor elk afzonderlijk bouwperceel. Bij kavelsplitsing geldt dit percentage zowel voor de gezamenlijke bouwpercelen als voor ieder afzonderlijk bouwperceel.

2.4 bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)

de totale vloeroppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle op een bouwperceel aanwezige bebouwing, boven en onder peil, ten dienste van één bepaalde binnen een bestemming toegestane activiteit/functie.

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken, luifels, balkons en antennes.

2.6 bouwhoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

2.7 bruto vloeroppervlak (bvo)

op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2.8 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.9 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

de afstand gemeten vanaf het verste punt van het bouwwerk loodrecht op de gevel waartegen het bouwwerk wordt aangebouwd.

2.10 gevellijn

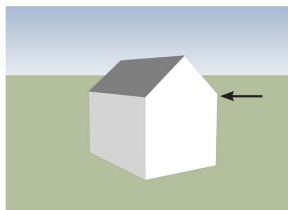
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.11 goothoogte van een bouwwerk

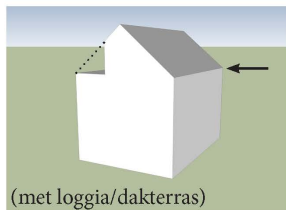
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken, luifels, balkons en antennes.

Voor de meest voorkomende dakvormen is in onderstaande schetsen aangegeven waar de goothoogte wordt bepaald:

ZADELDAK

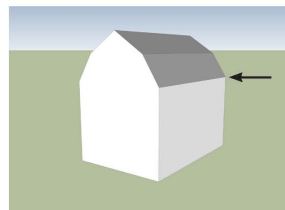


ONDERBROKEN ZADELDAK

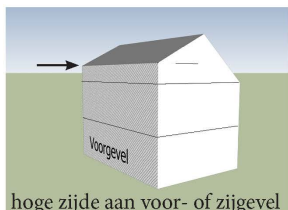


(met loggia/dakterras)

MANSARDEDAK

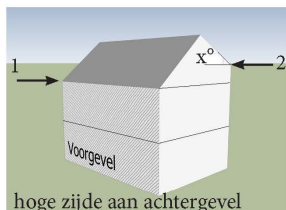


ASYMMETRISCH ZADELDAK



hoge zijde aan voor- of zijgevel

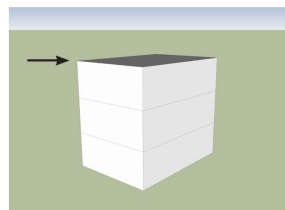
ASYMMETRISCH ZADELDAK



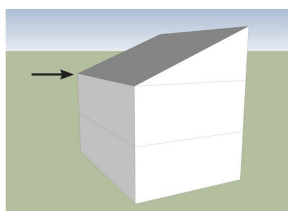
hoge zijde aan achtergevel

1: als hellingshoek $x \geq 30^\circ$
2: als hellingshoek $x < 30^\circ$

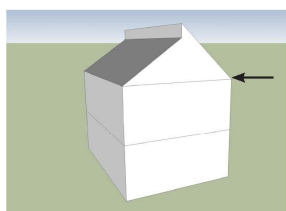
PLATDAK



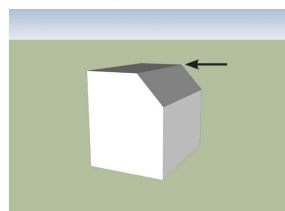
LESSENAARSDAK



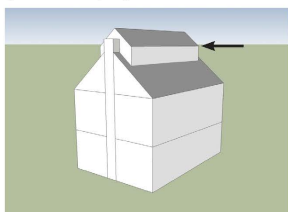
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



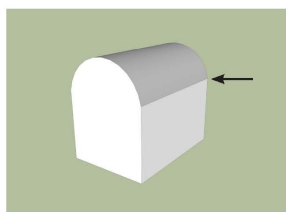
GEDEELTELIJK PLATDAK



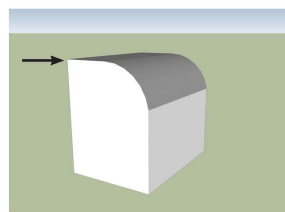
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOOGING



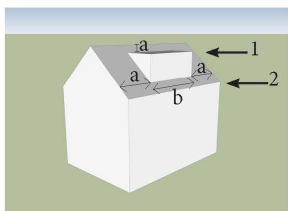
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

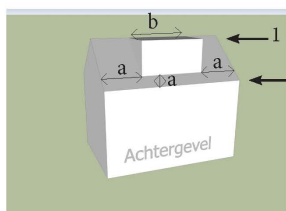


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



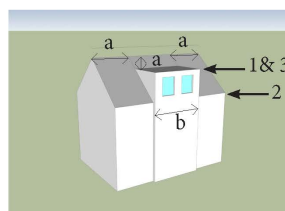
1: als $b > 60\%$ of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 60\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



1: als $b > 80\%$ of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 80\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



1: als $b > 30\%$ of 3m , of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 30\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$
3: bij aan-, uit- en bijgebouwen

2.12 inhoud van een bouwwerk

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

2.13 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.

2.14 peil

de plaats van waar in het kader van dit bestemmingsplan de hoogte wordt gemeten wordt als volgt bepaald:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 14,50 nap' op 14,50 +NAP;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 16,70 nap' op 16,70 +NAP;
- c. in de andere gevallen (boven het (aangelegde) maaiveld): de gemiddelde hoogte van het met de ontwikkeling gerealiseerde aansluitende afgewerkte maaiveld;
- d. voor bouwwerken onder het met de ontwikkeling gerealiseerde maaiveld, het peil van het bijbehorende bovengrondse hoofdgebouw;

Bij het bepalen van de hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld blijven plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing.

2.15 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke ruimten, etalages en ruimten achter toonbanken.

2.16 vloeroppervlak

de totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten ondergronds, op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en zorgwonen;
- b. bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sport;
- c. woonwerkpanden;
- d. parkeren, zowel bovengronds (ook inpandig) als ondergronds, en zowel particuliere als openbare parkeerplaatsen;
- e. verblijfsgebieden;
- f. ontsluitingswegen;
- g. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- h. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;

één en ander in overeenstemming met de nadere detaillering als opgenomen in 3.1.2.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Specifieke regels functies (niet-wonen)

Voor de functies genoemd in 3.1.1 onder b gelden de volgende voorwaarden:

1. bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sport zijn uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden en met de plaatsbepaling zoals onderstaand is beschreven, wat inhoudt dat deze functies niet op een andere locatie dan beschreven, zijn toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' zijn de volgende functies toegestaan, met bijbehorende voorwaarden:
 - a. bedrijven;
 - b. cultuur en ontspanning;
 - c. detailhandel;
 - d. dienstverlening;
 - e. horeca;
 - f. kantoren;
 - g. maatschappelijke voorzieningen;
 - h. sport;
 - i. detailhandel en dienstverlening zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan, waarbij in dit geval de gelijk aan het straatniveau gelegen bouwlaag als begane grond wordt aangemerkt, met dien verstande dat hierbij sprake is van meerdere begane

- grondbouwlagen in één gebouw door het variërende straatniveau;
 - j. eveneens op de begane grond zijn toegestaan: facilitaire zaken zoals entrees van woningen, fietsenstallingen, afvalberging en trafo's voor bovengenoemde functies en wonen;
- 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' zijn de volgende functies toegestaan, met bijbehorende voorwaarden:
 - a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. horeca;
 - d. kantoren;
 - e. maatschappelijke voorzieningen;
 - f. sport;
 - g. de genoemde functies zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
 - h. eveneens op de begane grond zijn toegestaan: facilitaire zaken zoals entrees van woningen, fietsenstallingen, afvalberging en trafo's voor bovengenoemde functies en wonen;
 - i. de functie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' heeft in ieder geval een voorgevel aan het openbaar gebied dat bekend staat als Thermenplein;
- 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' zijn de volgende functies toegestaan, met bijbehorende voorwaarden:
 - a. dienstverlening;
 - b. horeca;
 - c. kantoren;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. de functies zijn uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping toegestaan;
 - f. eveneens op de begane grond zijn toegestaan: facilitaire zaken zoals entrees van woningen, fietsenstallingen, afvalberging en trafo's voor bovengenoemde functies en wonen;
 - g. de functie heeft een voorgevel aan de haven;
- 5. aanvullend op het voorgaande zijn:
 - a. kantoren eveneens toegestaan in gebouwen met (één van) de voorgevel(s) aan de Laan van Oost-Indië;
 - b. bedrijven ook in woonwerkpanden toegestaan;
- 6. alleen bestaande geluidsgevoelige functies zijn toegestaan en geluidsgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend, dan wel voldoet aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder;
- 7. de functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze is aangewezen als functiemengingscategorie A en/of B, zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid, alsmede:
 - a. horeca vallend binnen de genoemde categorie met een oppervlakte groter dan 250 m²;
 - b. een supermarkt, uitsluitend in de vorm van een mandjessupermarkt.
 Een podiumcafé en/of zalenverhuur met gebruik ten behoeve van het houden van feesten en partijen, zijn uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.6.2.

b Bepalen oppervlaktes

Voor het bepalen van de oppervlaktes die voor de functies zijn opgenomen, gelden de volgende bepalingen:

1. een combinatie van functies is toegestaan;
2. de oppervlakte van de hoofdfunctie geldt als maatgevende oppervlakte;

- er worden geen dubbeltellingen van oppervlaktes uitgevoerd.

c Functies op begane grond en verdieping

Daar waar aangegeven is dat bepaalde functies uitsluitend op begane grond of verdieping zijn toegestaan, betekent dit dat de toegang van/naar die functies op de verdieping (wel) op de begane grond mag worden gesitueerd.

d Bedrijven

Voor bedrijven gelden de volgende voorwaarden:

- bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van ambachten en creativiteit, die zich met name richten op het vervaardigen van gebruiksproducten, zoals meubels, kleding, metaalbewerking;
- de maximale omvang (bvo) bedraagt niet meer dan 100 m² per bedrijf;
- buiten de aanduidingen 'gemengd - 1', 'gemengd - 2' en 'gemengd - 3' zijn de bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie als woonwerkpand.

e Cultuur en ontspanning

Voor cultuur en ontspanning gelden de volgende voorwaarden:

- er is bij ateliers sprake van een open atelier.

f Detailhandel

Voor detailhandel geldt dat uitsluitend de volgende vormen van detailhandel zijn toegestaan:

- Er zijn winkelunits van maximaal 100 m² bvo toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1'. Hiervoor geldt dat er uitsluitend verkoop is toegestaan van in het plangebied geproduceerde producten. Dit mag een bundeling zijn van de verkoop van meerdere bedrijven.
- Productiegebonden detailhandel ter plaatse van het bijbehorende bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering; zo geldt dat er alleen producten mogen worden verkocht die door het bedrijf zelf zijn geproduceerd;
 - de detailhandelfunctie is gemaximeerd ten aanzien van de hoofdfunctie en bedraagt maximaal 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met dien verstande dat de maximale omvang ervan nooit meer dan 100 m² verkoopvloeroppervlakte bedraagt;
 - voor de detailhandel gelden de openingstijden die ook voor de reguliere detailhandel van toepassing zijn;
 - dit is niet toegestaan bij een groothandelsbedrijf.
- Een supermarkt is uitsluitend toegestaan in de vorm van een mandjessupermarkt en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2'. De bedrijfsvloeroppervlakte hiervan bedraagt maximaal 1.000 m².

g Horeca

Voor horeca gelden de volgende voorwaarden:

- horecaterrassen zijn toegestaan;
- horecaterrassen zijn eveneens toegestaan op het dak van gebouwen ter plaatse van de

- aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
3. de afstand tussen horecaterrassen en op de gelijke laag gelegen woningen bedraagt minimaal 10 m;
 4. voor de horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' geldt dat de avond-/nachtuitgang (en -ingang) uitsluitend is toegestaan aan het plein aan de noordzijde van de Honig;
 5. voor horeca geldt een totale maximale oppervlakte (bvo), exclusief de oppervlakte van een hotel:
 - a. van 1.500 m², ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
 - b. van 500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2', waarvan max. 200 m² ook ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' is toegestaan.
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' en 'gemengd - 3' is uitsluitend horeca in functiemengingscategorie A, zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid, ook als deze groter is dan 250 m² bvo, toegestaan;
 7. een hotel is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' toegestaan en uitsluitend met een maximale oppervlakte (bvo) van 2.500 m²;
 8. een combinatie van horeca met (zakelijke) meetingpoints en/of werkplekken is toegestaan;
 9. tevens is ondersteunende horeca toegestaan, conform 12.5.

h Kantoren

Voor kantoren gelden de volgende voorwaarden:

1. een kantoor mag niet groter zijn dan 500 m² (bvo);
2. kantoren in gebouwen met een voorgevel aan de Laan van Oost-Indië mogen niet groter zijn dan 1.000 m² (bvo);
3. tevens is één kantoor van maximaal 2.000 m² toegestaan.

i Maatschappelijk

Voor maatschappelijke voorzieningen gelden de volgende voorwaarden:

1. voor onderwijs geldt dat de omvang per vestiging (bvo) niet meer mag bedragen dan 4.000 m².

j Wonen

Voor wonen gelden de volgende voorwaarden:

1. er zijn niet meer dan 1.000 woningen, inclusief zorgwoningen, toegestaan, zijnde zelfstandige woonruimtes;
2. wonen is in het behouden deel van het Honigcomplex/-gebouw niet toegestaan; wonen is wel toegestaan in nieuwbouw(torens) bij/op het Honiggebouw;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' en 'specifieke vorm van gemengd - 3' is de woonfunctie (inclusief aan het wonen ondersteunende voorzieningen, zoals (fietsen)bergingen) op de begane grond niet toegestaan.

k Woonwerkpanden

Voor woonwerkpanden gelden de volgende voorwaarden:

1. in een woonwerkpand is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met bedrijfsmatige activiteiten;

2. woonwerkpanden zijn uitsluitend toegestaan aan de Laan van Oost-Indië, aan de Fabriekstraat en aan de haven;
3. voor de activiteiten op de begane grond geldt dat de voorwaarden als opgenomen in 3.1.2 onder d van overeenkomstige toepassing zijn;
4. wanneer er op de verdieping bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden, dan mogen dit uitsluitend aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten zijn, als opgenomen in 12.1, met dien verstande dat in 12.1.2 onder a de begane grond niet meetelt in het bepalen van de oppervlakte.

I Plein

Ter plaatse van de aanduiding 'plein' wordt dit gebied ingericht als plein.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

3.2.2 Algemeen gebouwen en overkappingen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is bouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkragend gebouw', mits dit een vrije ruimte vanaf maaiveld van tenminste 4,5 m heeft;
- c. het bouwperceel binnen de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' dat boven peil mag worden bebouwd voor het aangegeven maximale bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de (gecombineerde) aanduiding 'maximum bebouwingspercentage, maximum bouwhoogte' geldt dat deels een grotere bouwhoogte is toegestaan. Hiervoor geldt het volgende:
 1. in afwijking van het bepaalde in 2.3 wordt het met deze gecombineerde aanduiding aangegeven maximale bebouwingspercentage gemeten ten opzichte van de bebouwde oppervlakte van het gerealiseerde dak waarop de verhoging wordt gesitueerd;
 2. de verhoging is niet hoger dan de met de gecombineerde aanduiding aangegeven maximale bouwhoogte;
- f. bij realisering van een nieuwe geluidgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waardenbesluit en de daaraan verbonden voorwaarden;
- g. ten behoeve van de waterkerende functie zijn (delen van) gebouwen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan en zowel ondergronds als bovengronds;
- h. voor ondergronds bouwen, zie 11.4.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting bouwen gebouwen conform Visie klimaatadaptatie

Indien een hoofdgebouw wordt gebouwd, dan dient verzekerd te zijn dat voldaan wordt aan de uitgangspunten ten aanzien van waterberging, zoals deze zijn geformuleerd in "Bijlage 3 Notitie visie klimaatadaptatie Waalkwartier", waarbij geldt dat:

- a. op platte daken van gebouwen, niet zijnde de ondergrondse parkeergarage, minimaal 30% van de oppervlakte van het platte dak (per bouwblok) een groen dak wordt aangelegd en in stand wordt gehouden;
- b. op het dak van de ondergrondse parkeergarage/de binnentuin minimaal 50% van de oppervlakte van de binnentuin (per binnentuin) een groen dak (inclusief halfverharde paden) wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Indien een hoofdgebouw wordt gebouwd, dan dient binnen één jaar na oplevering van de in één omgevingsvergunning opgenomen hoofdgebouwen, de maatregelen uit de Toolbox, zoals opgenomen in "Bijlage 4 Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen Waalkwartier" te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Ter invulling van stap 4 uit deze Toolbox mag per bouwblok de volgende keuze worden gemaakt:

- a. indien in een bouwblok een binnentuin in de vorm van een pocketpark als bedoeld in "Bijlage 4 Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen Waalkwartier" van minimaal 150 m² wordt gerealiseerd, dan zijn binnen dit bouwblok geen overige maatregelen van de Toolbox benodigd; of
- b. indien in een bouwblok niet een pocketpark wordt gerealiseerd, dan worden per omgevingsvergunningaanvraag van dit bouwblok twee punten gescoord uit de Toolbox, zoals opgenomen in "Bijlage 4 Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen Waalkwartier".

Voor lid a geldt de volgende specifieke peildatum, in afwijking van de aanhef: indien de bijbehorende natuurinclusieve maatregel gecombineerd is met meerdere omgevingsvergunningen voor dit bouwblok, dan geldt als peildatum de realisatie van het laatste gebouw van dat bouwblok, met dien verstande dat dit niet later is dan drie jaar na oplevering van het eerste gebouw uit dit bouwblok.

3.2.5 Bouwregels voor platte daken (dakterrassen)

Voor het bouwen op platte daken (dakterrassen) gelden, in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder c., d. en e. de volgende bouwregels:

- a. op platte daken zijn doorvalbeveiligingen toegestaan. De bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 1,2 m;
- b. erfafscheidingen zijn niet toegestaan;
- c. gebouwen en overkappingen op platte daken (dakterrassen) zijn uitsluitend toegestaan op daken van appartementencomplexen;
- d. de gebouwen en overkappingen worden gesitueerd op een afstand van minimaal 1,5 m vanaf de dakrand;
- e. de bebouwde oppervlakte van gebouwen en overkappingen op het dak bedraagt niet meer dan 30% per dak als geheel;
- f. de goothoogte van deze gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 3,5 m; de

- bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 4 m;
- h. in afwijking van het bepaalde in 2.14, wordt gemeten vanaf de bovenkant van het afgewerkte dak.

3.2.6 *Bouwregels grondgebonden woningen danwel begane grondwoning ná projectmatige realisatie*

Deze bouwregels zijn uitsluitend van toepassing op grondgebonden woningen danwel een begane grondwoning, ***ná projectmatige realisatie van gebouwen*** en dienen als beheerregels van de op dat moment bestaande situatie voor de ***ná projectmatige realisatie*** op te richten gebouwen:

- a. het bebouwingspercentage als opgenomen in 3.2.2 is onverkort van toepassing;
- b. een uitbreiding van het hoofdgebouw in meerdere bouwlagen is niet toegestaan;
- c. aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van de woning;
- d. de goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.
- e. voor de bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
 - 1. het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
 - 2. de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
 - 3. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 - 4. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 4 m;
- h. in afwijking van het bepaalde in 2.14, wordt gemeten vanaf de bovenkant van het dak van de ondergrondse parkeergarage.

3.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen gebouwen of overkappingen zijnde, met uitzondering van loopbruggen en bijbehorende voorzieningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, met uitzondering van loopbruggen en bijbehorende voorzieningen, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
 - 1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een overschrijding van de aanduiding 'bouwvlak' van maximaal 2 meter;
 - 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - 3. de bouwhoogte van overige erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- b. toegangen en/of bruggen, niet zijnde gebouwen, ter overbrugging van hoogteverschil zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daarbuiten, toegestaan; hiervoor geldt geen maximum bouwhoogte;
- c. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde ten behoeve van de waterkerende

functie/waterkering zijn toegestaan; hiervoor geldt geen maximum bouwhoogte.

3.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan ter bescherming van het woon- en leefklimaat nadere eisen stellen ten aanzien van de in lid 3.1 toegestane functies;
- b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en constructie van gebouwen en de inrichting van een perceel, indien hiertoe, met het oog op stedenbouwkundige-, ruimtelijk/functionele- of milieutechnische kwaliteit, aanleiding bestaat.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.2 teneinde buiten de aanduiding 'bouwvlak' gebouwen of overkappingen toe te staan, met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouwhoogte van 5 m, mits dit geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en het straatbeeld vormt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Ten aanzien van de in lid 3.1 toegestane functies ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' geldt dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in functiemengingscategorie A of B van Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid, alsmede het bepaalde in 3.1.2 onder a lid 7, waarbij geldt dat:

- a. functies vallend onder functiemengingscategorie A van de Staat van bedrijvigheid ook aanpandig aan woningen en andere milieugevoelige functies zijn toegestaan;
- b. de overige functies dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies;
- c. bestaand gebruik waarbij niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a en b is toegestaan en mag worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
- d. het gaat om kleinschalige functies, zoals ambachtelijke bedrijvigheid;
- e. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode (7:00 - 19:00 uur) plaats;
- f. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats.

3.5.2 Gebruiksverplichting instandhouding natuurinclusieve maatregelen en groene kruidendaken

- a. Het gebruik van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de voorwaarden uit 3.2.3 met betrekking tot de Visie klimaatadaptatie in stand worden gehouden.
- b. Het gebruik van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan indien de voorwaarden uit 3.2.4 met betrekking tot natuurinclusief bouwen in stand worden gehouden.

3.5.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

- a. bewoning van (al dan niet aangebouwde) bijgebouwen, anders dan huisvesting in verband met mantelzorg.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken wonen op de begane grond 'gemengd - 2 en 3'

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder j, teneinde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' en/of 'specifieke vorm van gemengd - 3' het wonen op de begane grond toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- b. er is ter plaatse geen sprake van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit.

3.6.2 Afwijken Staat van bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 3.1 teneinde een andere functie toe te laten voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare functiemengingscategorieën van Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid;
- b. van het bepaalde in lid 3.1 teneinde functies toe te laten die niet in Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid zijn genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare functiemengingscategorieën van Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid;
- c. als bedoeld in 3.1.2 sub a teneinde een podiumcafé en/of zalenverhuur met het houden van feesten en partijen toe te staan, uitsluitend voor zover is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening de aanduiding 'bouwvlak' en/of 'specifieke bouwaanduiding - uitkragend gebouw' te wijzigen, mits wordt voldaan aan het volgende:

- a. voor het wijzigen van de aanduiding 'bouwvlak' en/of 'specifieke bouwaanduiding - uitkragend gebouw' gelden de volgende voorwaarden:
 1. de wijziging is vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar;
 2. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- b. het aanduidingsvlak 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' en/of de (gecombineerde) aanduiding 'maximum bebouwingspercentage, maximum bouwhoogte' wordt mee aangepast aan deze wijziging.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- d. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- e. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 11.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 11.2;
- b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

4.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 4.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen, (licht)masten, ballenvangers en een havenkraan als beeldend kunstwerk mag niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren.

Artikel 5 Groen - Park

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en de aanleg en het onderhoud van een (stads)park;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' tevens voor bescherming en instandhouding van de waardevolle boom;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden, trappen;
- d. verhardingen ten behoeve van hulpdiensten en bevoorrading, direct aansluitend aan de bestemming 'Gemengd';
- e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- f. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- g. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 11.2.
- h. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- i. bijbehorende ontsluitingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 11.2;
- b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' is geen bebouwing toegestaan.

5.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 5.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming zijn ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons toegestaan met een overschrijding van de bestemmingsgrens van maximaal 2 meter diepte;
- c. de bouwhoogte van palen, (licht)masten, ballenvangers en (een havenkraan als) beeldende kunstwerken mag niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik

van gronden ten behoeve van parkeren.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- b. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- c. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- d. het kappen, danwel verwijderen van bomen, of het anderszins verrichten van handelingen die de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom aantasten;
- e. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het aanleggen van waterpartijen of vergraven, verruimen of dempen van waterpartijen;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden welke bodemverdichting tot gevolg hebben.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waardevolle boom, danwel noodzakelijk zijn voor de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling indien de boom het uitzicht voor verkeer belemmert of op een andere wijze hinder of gevaar voor het verkeer oplevert en uitsluitend na afweging over mogelijkheden van het behoud van de waardevolle boom.

5.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de gemeentelijke groendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning het behoud van de waardevolle boom wordt aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de waardevolle boom, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Het bevoegd gezag kan een BomenEffectAnalyse verlangen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder busbanen, fiets- en voetpaden), openbaar vervoer (waaronder hoogwaardig openbaar vervoer), kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen (waaronder garageboxen en parkeergarages) en fietsenstallingen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals: groen-, speelvoorzieningen, terrassen en taluds, opritten, loopplanken;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- d. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- e. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkragend gebouw' een uitkragend gebouw met de daarin de toegestane functies op grond van 3.1;
- f. (bouw)werken ten algemene nutte zoals bedoeld in artikel 11.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemene nutte zoals bedoeld in artikel 11.2;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkragend gebouw' een uitkragend gebouw;
- d. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

6.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 6.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen mag per fietsenstalling niet meer bedragen dan 20 m². De bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een overschrijding van de bestemmingsgrens van maximaal 2 meter diepte, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkragend gebouw' een uitkragend gebouw, waarvoor de betreffende regels voor een uitkragend gebouw uit 3.2.2 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen, (licht)masten, ballenvangers en (een havenkraan als) beeldende

- kunstwerken mag niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en 6.2 voor de bouw van een kiosk met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van een kiosk maximaal 25 m² mag bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte 5 meter en de maximum goothoogte 3 meter mag bedragen;
- c. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 7 Waarde - Archeologie maatwerk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie maatwerk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Archeologie maatwerk' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

7.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
- b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 1. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
 3. het bouwplan is gesitueerd tot maximaal 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw;
 4. geen grondwerk wordt verricht dieper dan:
 - 9,95 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie nap 9,95';
 - 10,95 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie nap 10,95';
 - 11,25 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie nap 11,25';
 - 11,50 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie nap 11,50';
 5. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bouwperceel maximaal 50 m² bedraagt. Voor zover openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken, zijn toegestaan geldt dat de totaal bebouwde oppervlakte maximaal 75 m² mag bedragen;
 6. het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

7.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

7.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
- c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
- d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

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

7.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 7.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verwijderen van bestaande funderingen;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen,
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;

- f. het verlagen van het waterpeil;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van grasland in bouwland;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. de werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan:
 - 9,95 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie nap 9,95';
 - 10,95 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie nap 10,95';
 - 11,25 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie nap 11,25';
 - 11,50 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie nap 11,50';
- b. de oppervlakte van de werken en werkzaamheden als bedoeld onder 7.4.1 onder d niet groter is dan 50 m²;
- c. de werken en werkzaamheden:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 4. het archeologisch onderzoek betreffen;
 5. in de bodem een oppervlakte kleiner dan 4 m² hebben, gemeten in de behoudenswaardige laag;
 6. voor funderingswerken met een verstoring kleiner dan 2,5% van het te bebouwen plangebied, waarbij tevens geldt:
 - dat het aantal funderingspalen zoveel als mogelijk wordt beperkt;
 - er sprake is van evenwijdige rijen met een afstand tussen de palen van minimaal 5 m.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

7.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

de bestemming 'Waarde - Archeologie maatwerk' als bedoeld in lid 7.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is en/of de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologie' met de bijbehorende maatvoering in NAP aan te passen en daarmee een grotere diepte vrij te stellen van de onderzoeksverplichting.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het bouwen dan wel aanleggen van, in stand houden van, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd.

8.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.
- b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, waaronder mede begrepen het bouwen van gebouwen die tevens een waterkerende functie hebben. Voor bouwkundige toevoegingen aan het gebouw die noodzakelijk zijn ter waarborging van de waterkerende functie, mag tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, voor zover dit onder het te realiseren maaiveld is gelegen.

8.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien het belang van de waterkering en/of de waterkerende functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Hierbij dient ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' de afweging ten behoeve van bescherming van de waardevolle bomen als opgenomen in 8.4 te worden doorlopen.

8.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad, eventueel met te stellen voorwaarden.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- b. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- c. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- d. het kappen van bomen, of het anderszins verrichten van handelingen die de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom aantasten;
- e. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het aanleggen van waterpartijen of vergraven, verruimen of dempen van waterpartijen;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden welke bodemverdichting tot gevolg hebben.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het waterstaatsbelang. Hierbij wordt tevens afgewogen of en welke maatregelen te treffen zijn ter behoud van de waardevolle boom in combinatie met het waterstaatsbelang.

8.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de groendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning het behoud van de waardevolle boom wordt aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de waardevolle boom in afstemming met het belang van de waterkering, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Het bevoegd gezag kan een BomenEffectAnalyse verlangen.

Omtrent de afweging van het waterstaatsbelang en het onderzoeken van de mogelijkheden voor boombesparende maatregelen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen nadat de nieuwe waterkerende voorzieningen zijn gerealiseerd, voor een aanpassing van de bestemmingsgrens van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering ten behoeve van de bescherming van de waterkerende functie afgestemd op de gerealiseerde waterkerende voorziening, dan wel het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Hiertoe wordt schriftelijk advies gevraagd bij de waterkeringbeheerder.

Artikel 9 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs;
- b. waterhuishouding;
- c. verkeer te water;
- d. verbetering van de hoofdwaterkering alsmede voor de vergroting van de afvoercapaciteit;
- e. het gebruik ten behoeve van de uitvoering van bouwwerken, werken en werkzaamheden, welke passen in het kader van het normale beheer en onderhoud van de rivier en/of kanaal, zoals oever- en kribvakverdedigingen en strekdammen en het plaatsen van bakens en scheepvaarttekens;
- f. realisatie, behoud en herstel van natuurwaarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

9.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft. Uitbreiding van bouwwerken is niet toegestaan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

9.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

9.3.3 *Adviesprocedure voor afwijkingen*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

9.4.1 *Omgevingsvergunningsplicht*

Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het dempen van watergangen.

9.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.4.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de waterstaatkundige belangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

9.4.4 *Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Beeldende kunst

Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ten behoeve van beeldende kunst en gedenktekens zijn binnen alle bestemmingen toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 10 meter, met dien verstande dat de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

11.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

Het oprichten van bouwwerken ten algemenen nutte, zoals: transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinrichtingen, gasdrukregel- en meetstations, kabels en leidingen, straatmeubilair, infiltratievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van koude- en warmteopslag, wachthuisjes voor verkeers- en parkeerdiensten en schuilgelegenheden, is binnen alle bestemmingen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van elk gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m³;
- b. de oppervlakte van elke overkapping niet meer mag bedragen dan 20 m²;
- c. de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- e. voor de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, de bouwregels van de geldende bestemming van toepassing zijn;
- f. er geen externe veiligheidsrisico's zijn;
- g. de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

11.3 Jongerenontmoetingsplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bestemmingen Groen, Groen - Park of Verkeer ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen onder de voorwaarden dat:

- a. het gaat om een visueel goed zichtbare locatie;
- b. de locatie voldoende (verkeers)veilig is;
- c. de locatie bij voorkeur gelegen is nabij een speelvoorziening;
- d. de afstand tot omliggende woonbebouwing dusdanig is dat er geen hinder voor omwonenden is te verwachten;
- e. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats per locatie niet meer dan 20 m² bedraagt. De goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen.

11.4 Ondergronds bouwen

Bouwen onder peil ten behoeve van de bestemming is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. bouwen onder peil binnen de bestemming Gemengd is zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan ten behoeve van de binnen de betreffende bestemming toegestane functies;
- b. bouwen onder peil is onder iedere bestemming toegestaan ten behoeve van ondergrondse (openbare en particuliere) parkeervoorzieningen en bergingen;
- c. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemene nutte zoals bedoeld in artikel 11.2 is toegestaan;

- d. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- e. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

12.1.1 Bouwregels

Ten behoeve van het in 12.1.2 toegestane gebruik, mag in afwijking van de betreffende bestemming voor dit gebruik worden gebouwd, met dien verstande dat de daarvoor geldende bouwregels onverminderd van kracht blijven.

12.1.2 Specifieke gebruiksregels

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden als woning (inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen) is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan in (vrijstaande of aangebouwde) bijgebouwen bij woningen. Voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. Het totale vloeroppervlak van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tezamen dat wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, mag per woning niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- d. er mag geen horeca of detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in relatie met een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit;
- e. het gebruik mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

12.2 Bed en breakfast

In hoofdgebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor de hoofdfuncties bedrijven, voorzover deze voorkomen in categorie 1, 2, A of B van de Staat van bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen is op de verdieping(en) een bed en breakfast toegestaan.

12.3 Buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven

12.3.1 Bouwregels

Ten behoeve van het onder artikel 12.3.2 toegestane gebruik, mag in afwijking van de betreffende bestemming voor dit gebruik worden gebouwd, met dien verstande dat de daarvoor geldende bouwregels onverminderd van kracht blijven.

12.3.2 Specifieke gebruiksregels

In hoofdgebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor kantoor, recreatie en/of sport is het gebruik als buitenschoolse opvang en/of kinderdagverblijf onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
- b. de activiteiten moeten voldoen aan de door de GGD en de brandweer gestelde eisen;
- c. er dient voldaan te worden aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel op grond van akoestisch onderzoek of anderszins aangetoond te worden dat de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is;
- d. de activiteiten zijn niet toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1' en binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 2';
- e. de activiteiten vinden naast of in combinatie met het volgens de betreffende bestemming toegestane gebruik plaats en mogen daarvoor geen belemmering vormen.

12.4 Evenementen

Evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits hiervoor een vergunning is verleend op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

12.5 Ondersteunende horeca

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor cultuur en ontspanning, detailhandel, perifere detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, recreatie en/of sport, en niet voor horeca, is ondersteunende horeca onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
- b. de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit, er is dus geen aparte ingang;
- d. er is in het pand vrij toegankelijke sanitaire ruimte;
- e. voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt;
- f. van het totale vloeroppervlak van een food-detailhandelsbedrijf mag niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak met een maximum van 20 m² aan ondersteunende horeca worden besteed, mits binnen een afstand van 50 meter aan weerszijden van het pand zich geen andere zaak bevindt met ondersteunende of reguliere horeca. Deze afstand geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
- g. van het totale vloeroppervlak van een non-food detailhandelsbedrijf mag niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak met een maximum van 50 m² aan ondersteunende horeca worden besteed, mits binnen een afstand van 50 meter aan weerszijden van het pand zich geen andere zaak bevindt met ondersteunende of reguliere horeca. Deze afstand geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
- h. van het totale vloeroppervlak van een voorziening gericht op cultuur en ontspanning, een kantoor, maatschappelijke voorziening, een recreatieve- en sportvoorziening (met uitzondering van een sporthal en sportveld) mag maximaal 10% aan ondersteunende horeca worden besteed;
- i. van het totale vloeroppervlak van een sporthal mag maximaal 12% aan ondersteunende horeca worden besteed;
- j. voor 1 sportveld mag maximaal 150 m² aan ondersteunende horeca worden besteed en bij

meerdere velden mag voor ieder extra sportveld maximaal 75 m² worden opgeteld, met dien verstande dat de maximum oppervlakte niet meer mag bedragen dan 375 m².

De gehanteerde oppervlaktematen betreffen de totale oppervlakte ten dienste van de ondersteunende horecafunctie, niet inbegrepen de daarbij behorende ruimten als opslag, keuken- en toiletruimten.

12.6 Seksbedrijf

12.6.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van:

- a. een seksbedrijf voorzover binnen de geldende bestemming geen aanduiding 'seksinrichting' is opgenomen;
- b. raam- en straatprostitutie.

12.6.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.6.1 sub a voor het vestigen van een seksinrichting binnen de bestemmingen Gemengd onder de voorwaarden dat:

- a. de vestiging past binnen het maximumstelsel, zoals dat geldt op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Nijmegen;
- b. primair wordt aangesloten bij het huidige en toekomstige stedelijk hoofdwegennet; de activiteit, gelet op de aard en invloed ervan, niet leidt tot een onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving. Bij de beoordeling van de aard en invloed op de omgeving worden de volgende aspecten mede in de beoordeling betrokken:
 1. de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving, zoals religieuze functies (kerken, moskees e.d.), scholen (en andere door kinderen gebruikte gebouwen, zoals kinderopvang) e.d., met dien verstande dat:
 - de in acht te nemen afstand tot dergelijke functies tenminste 50 meter dient te bedragen;
 - rekening wordt gehouden met de aanlooproutes van de gevoelige functies;
 2. het voorkomen of beperken van overlast voor de omgeving;
 3. het voorkomen van nieuwe concentraties van seksbedrijven door een afstand van tenminste 250 meter aan te houden tot een bestaand seksbedrijf in dezelfde straat of buurt;
 4. de aard van de activiteit, te weten een overwegende avond of nachtactiviteit;
 5. de sociale- en brandveiligheid;
 6. het voorkomen of beperken van een verkeersaantrekkende werking;
 7. de verkeersveiligheid, met name in relatie tot de ontsluiting van het erf;
 8. het voorkomen of beperken van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, waarbij wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf, danwel in het plangebied.
- c. wat bouwen betreft moet worden aangesloten bij de regels van de onderliggende bestemming, met dien verstande dat het bevoegd gezag voorwaarden kan stellen aan de maximum oppervlakte van de activiteit.

12.7 Verkoopstandplaatsen

Verkoopstandplaatsen zijn binnen de bestemmingen Groen, Groen - Park en Verkeer toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend of voldaan wordt aan de voorwaarden voor vergunningvrije standplaatsen op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Milieuzone - functiemengingsgebied

Op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' is functiemenging toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het gaat om kleinschalige functies, zoals ambachtelijke bedrijvigheid;
- b. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- c. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats.

13.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1' zijn nieuwe zeer kwetsbare objecten niet toegestaan.

13.3 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 2

13.3.1 Gebruiksregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 2' zijn nieuwe zeer kwetsbare objecten niet toegestaan.

13.4 Vrijwaringszone - dijk

13.4.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede aangeduid voor de bescherming, het onderhoud en de instandhouding van de primaire waterkering.

13.4.2 Bouwregels

Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' mag niet worden gebouwd.

13.4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.4.2 voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint vooraf schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

13.4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Zie 15.1.

13.5 Vrijwaringszone - vaarweg

13.5.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede aangeduid voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van nabijgelegen vaarweg.

13.5.2 Bouwregels

Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, toegestaan ten behoeve van de vaarweg. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.

13.5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.5.2 voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen indien het belang van de vaarweg hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint vooraf schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de vaarweg niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van dit plan, voor zover het een in beperkte mate afwijking van de maatvoering betreft, noodzakelijk om het bouwwerk zodanig te laten aansluiten op een bestaande, legale situatie dat dit vanuit architectonisch en/of bouwkundig opzicht een verbetering is.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Wijzigingsbevoegdheid vrijwaringszone - dijk

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen nadat de nieuwe waterkerende voorzieningen zijn gerealiseerd, voor een aanpassing van het aanduidingsvlak 'Vrijwaringszone - dijk' ten behoeve van de bescherming van de waterkerende functie afgestemd op de gerealiseerde waterkerende voorziening. Hiertoe wordt schriftelijk advies gevraagd bij de waterkeringbeheerder.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Regels verkamering

16.1.1 Verbod op verkamering

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren, tenzij:

- a. het een bestaande situatie betreft;
- b. er sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

16.1.2 Omgevingsvergunning voor verkamering

- a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering zoals bedoeld in lid 16.1.1 indien:
 1. de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het betreffende pand;
 2. er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder.
- b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 16.1.1 wordt in ieder geval geweigerd indien:
 1. de verkamering leidt tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning, door legale kamergewijs bewoonde woningen;
 2. de verkamering leidt tot meer dan 2 direct naast- onder – en/of bovengelegen legale kamergewijs bewoonde woningen.

De vraag of een omgevingsvergunning voor verkamering kan worden verleend wordt getoetst aan de beleidsregels kamerverhuur. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels kamerverhuur wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

16.1.3 Strijdig gebruik

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het verschaffen van kortdurend verblijf, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
- b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een kamergewijze bewoning.

16.2 Parkeerregels

16.2.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen.

16.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

16.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor wijziging gebruik dient, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij de wijziging behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

16.2.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2 en in lid 16.2.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij in overweging of:

- a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
- c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels. Aanvullend geldt de Mobiliteitsvisie Waalkwartier, zoals opgenomen in , in combinatie met de op dat moment geldende parkeernormen.

16.2.5 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

16.3 Voorrangsregeling bestemmingen

Bij toepassing van de bestemmingen uit Hoofdstuk 2 geldt, indien op deze gronden een (enkelvoudige) bestemming samenvalt met een dubbelbestemming, primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

Indien twee of meer dubbelbestemmingen samenvallen, dient de volgende prioriteitsvolgorde te worden aangehouden:

- a. de eerste plaats de planregels in artikel 8 Waterstaat - Waterkering;
- b. in de tweede plaats de planregels van artikel 9 Waterstaat - Waterstaatkundige functie ;
- c. de derde plaats de planregels van artikel 7 Waarde - Archeologie maatwerk.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 Algemeen

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

17.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 17.1.1 met maximaal 10%.

17.1.3 Uitzonderingen

Artikel 17.1.1 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

17.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, 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.

17.2.3 Uitzonderingen

Artikel 17.2.1 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Waalfront - 5 (Ulpia en Fabrica)'.

