

meeuw3.vrs 20-08-97

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN "DE BRINK/DE MEEUWEN"

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

- artikel 1.1 Begripsomschrijvingen
- artikel 1.2 Wijze van meten en berekenen
 - 1.2.1 Algemeen
 - 1.2.2 Ondergeschikte bouwdelen
- artikel 1.3 Uitmetingsverschillen
- artikel 1.4 Antidubbeltelbepaling
- artikel 1.5 Aanwijzing ex artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
- artikel 1.6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGEN

- artikel 2.1 Woongebied
 - 2.1.1 Doeleinden
 - 2.1.2 Nadere regeling van de onder 2.1.1 genoemde doeleinden
 - 2.1.3 Beschrijving in hoofdlijnen
 - 2.1.4 Bebouwingsvoorschriften
 - 2.1.5 Vrijstellingsbepalingen
- artikel 2.2 Dienstverlening
 - 2.2.1 Doeleinden
 - 2.2.2 Nadere regeling van de onder 2.2.1 genoemde doeleinden
 - 2.2.3 Beschrijving in hoofdlijnen
 - 2.2.4 Bebouwingsvoorschriften
 - 2.2.5 Vrijstellingsbepalingen
- artikel 2.3 Wegverkeer
 - 2.3.1 Doeleinden
 - 2.3.2 Nadere regeling van de onder 2.3.1 genoemde doeleinden
 - 2.3.3 Bebouwingsvoorschriften
- artikel 2.4 Verkeer te water
 - 2.4.1 Doeleinden
 - 2.4.2 Nadere regeling van de onder 2.4.1 genoemde doeleinden

- 2.4.3 Bebouwingsvoorschriften
- 2.4.4 Vrijstellingsbepalingen

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE BEPALINGEN

- artikel 3.1 Nadere eisen
 - 3.1.1 Bebouwing
 - 3.1.2 Openbare ruimte
 - 3.1.3 Referentiekader nadere eisen

- artikel 3.2 Algemene gebruiksbeplating
 - 3.2.1 Gebruik van gronden anders dan voor bebouwing (ander gebruik) en gebruik van bebouwing
 - 3.2.2 Vrijstellingsverplichting ten aanzien van ander gebruik van gronden en gebruik van bebouwing

- artikel 3.3 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- artikel 3.4 Overgangsbepalingen
 - 3.4.1 Overgangsbepaling ten aanzien van het bouwen
 - 3.4.2 Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik

- artikel 3.5 Strafrechtelijke bepaling

- artikel 3.6 Slotbepaling

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

Deze voorschriften verstaan onder:

- | | |
|------------------------------|--|
| a. Het plan | Het bestemmingsplan "De Brink/De Meeuwen" van de gemeente Groningen. |
| b. De plankaart | De kaart met bijbehorende verklaring, waarop o.a. de bestemmingen en bebouwingmogelijkheden van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen. |
| c. Bouwen | Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk. |
| d. Bouwwerk | Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of andere materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond. |
| e. Gebouw | Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. |
| f. Bebouwing | Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde. |
| g. Bouwgrens | Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak. |
| h. Bouwvlak | Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegestaan. |
| i. Bebouwings-
percentage | Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd. |
| j. Bouwperceel | Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende, bebouwing is toegelaten. |

- k. Bestemmingsgrens Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.
- l. Differentiatievlak Een op de plankaart geheel of gedeeltelijk door differentiatiegrenzen omsloten deel van een bouwvlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop binnen éénzelfde bestemming sprake is van een differentiatie voor wat de bij die bestemming behorende bebouwing- en/of gebruiksmogelijkheden betreft.
- m. Differentiatiegrens Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak.
- n. Hoofdgebouw Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- o. Bijgebouw Een gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, resp. dat ten dienste staat van een woonschip.
- p. Bouwlaag Een overwegend doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping.
- q. Vloerindex De verhouding van de totale vloeroppervlakte van het aantal bouwlagen en de grondoppervlakte van een perceel gelegen binnen de bouwgrens.
- r. Onderbouw Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.50 m boven peil is gelegen.
- s. Peil
- a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
 - b. Voor woonschepen: de waterlijn.
 - c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

- t. Woning Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- u. Bedrijfs-/ dienstwoning Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.
- v. Woonschip Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.
- w. Authentiek schip Een schip dat:
 - voorheen is gebruikt ter uitoefening van een beroep, zoals ten behoeve van de beroepsvaart of de visserij of als sleepboot, en
 - door het behoud van het oorspronkelijke casco met opbouw de oorspronkelijke contouren niet wezenlijk heeft verloren, en
 - een ouderdom heeft van tenminste 50 jaar, en
 - van algemeen belang is door zijn esthetische danwel volkenkundige waarde.
- x. Bijboot Een licht vaartuig - zonder dek en zonder vaste motorische aandrijving, ingericht voor riemen, gewoonlijk echter ook met een kleine mast - dat bij een woonschip behoort en dient om goederen of passagiers van en aan boord te brengen, voor het uitvoeren van onderhoud en om in tijd van nood zich te redden.
- y. Opduwer Een vaartuig dat behoort bij een woonschip en bedoeld is om dat woonschip voort te duwen.
- z. Ligplaats Een in het plan aangewezen lokatie ten behoeve van de situering van een woonschip.
- aa. Detailhandel Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- ab. Dienstverlening Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.
- ac. Additionele
 voorzieningen Voorzieningen welke onderdeel vormen van een
bestemming of functie en daaraan ondergeschikt
zijn.

Artikel 1.2 Wijze van meten en berekenen

1.2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

- a. Oppervlakte v.e. bouwwerk Buitenwerks, waaronder in voorkomend
geval tussen de buitenste verticale
projecties van het dakvlak resp. tussen
de buitenzijde van de gevels en/of het
hart van gemeenschappelijke
scheidsmuren.
- b. Hoogte v.e. bouwwerk Vanaf het peil tot het hoogste punt van
het bouwwerk, ondergeschikte
bouwdelen als schoorstenen en
antennes, alsmede bij gebouwen de
onderbouw niet meegerekend.
- c. Aantal bouwlagen van
 een bouwwerk Het aantal bouwlagen tussen het peil en
het hoogste punt van het bouwwerk; bij
gebouwen worden antennes,
schoorstenen, liftopbouwen en andere
ondergeschikte dakopbouwen, alsmede
de onderbouw niet meegerekend.
- d. Hoogte van een woonschip Vanaf het peil tot het hoogste punt
basiskontour van het woonschip,
ondergeschikte bouwdelen als
schoorstenen, antennes en masten niet
meegerekend.
- e. Breedte van een woonschip Tussen (de lijnen getrokken door) de
buitenzijde wanden.
- f. Inhoud van een bouwwerk Boven peil tussen de buitenwerkse

- gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen.
- g. diepte van een gebouw Buitenwerks, waaronder in voorkomend geval tussen de buitenste verticale projecties van een dakvlak.
- h. Bedrijfsvloeroppervlakte Binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.
- i. Bebouwingspercentage Binnen het bouwvlak/differentiatievlak.

1.2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, entrees en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 0,75 m. wordt overschreden.

Artikel 1.3 Uitmetingsverschillen

Voorzover op de plankaart niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de plankaart, met dien verstande dat de maatbepaling tot op 1 m. nauwkeurig geschiedt.

Artikel 1.4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

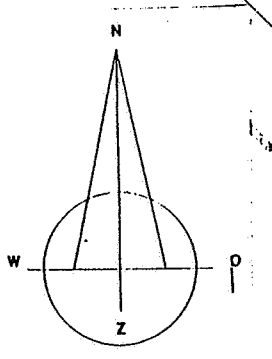
Artikel 1.5 Aanwijzing ex artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

De op bijgaande kaart aangegeven gronden met de bestemmingen "Woongebied" en "Dienstverlening" vormen, gelet op artikel 85 van de Ontheffingswet, onderdelen van het plan, ten aanzien waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

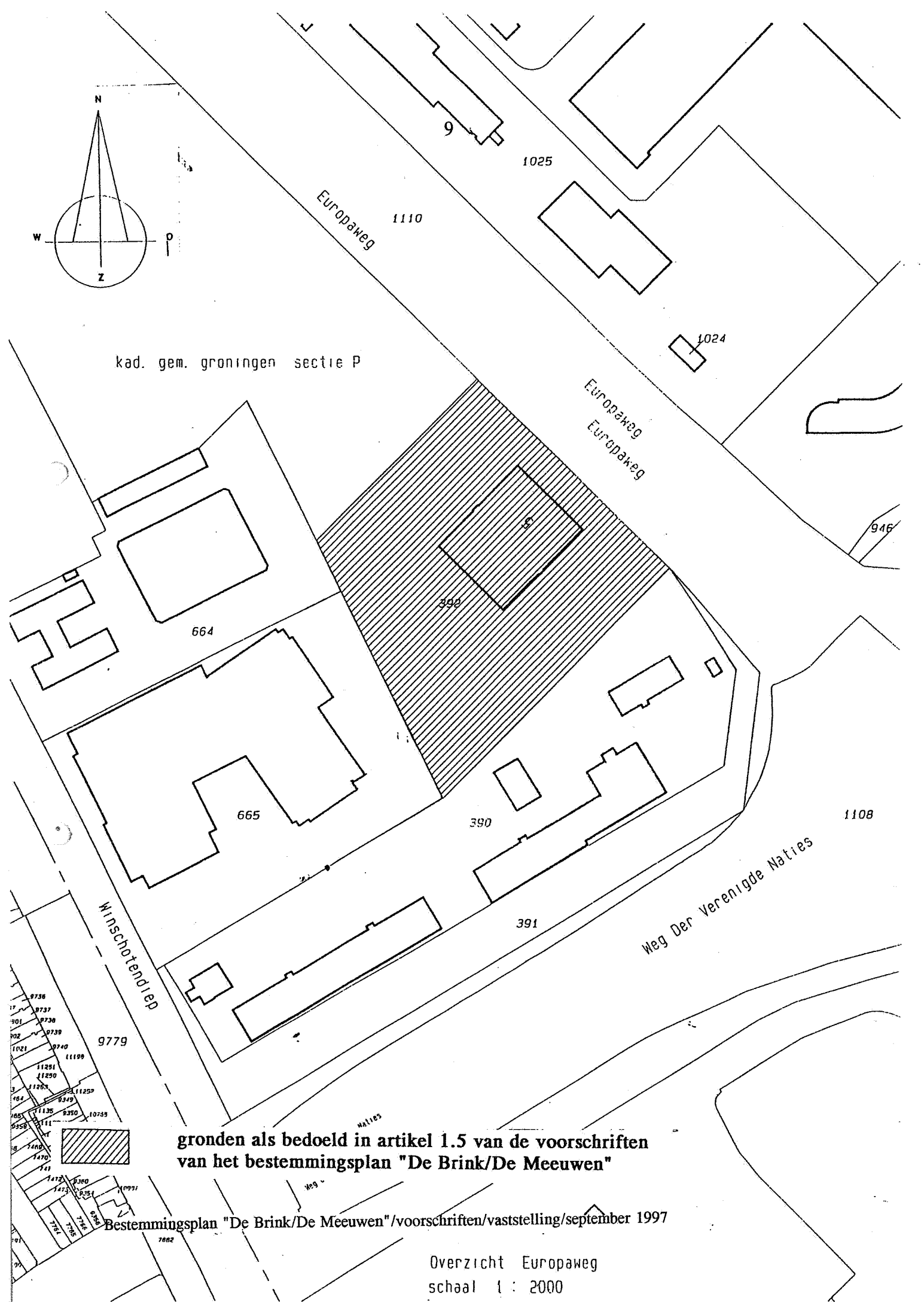
Artikel 1.6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, tweede lid, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening;
- b. de bereikbaarheid bouwwerken voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.



kad. gem. groningen sectie P



gronden als bedoeld in artikel 1.5 van de voorschriften van het bestemmingsplan "De Brink/De Meeuwen"

Bestemmingsplan "De Brink/De Meeuwen"/voorschriften/vaststelling/september 1997

Overzicht Europaweg
schaal 1 : 2000

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGEN

Artikel 2.1 Woongebied

2.1.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor Woongebied zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van het hierna gestelde in de nadere regeling en de beschrijving in hoofdlijnen:

- a. het wonen,
met daaraan ondergeschikt:
- b. detailhandel en dienstverlening
- c. additionele voorzieningen, w.o. verkeers- en groenvoorzieningen

2.1.2 Nadere regeling van de onder 2.1.1 genoemde doeleinden

2.1.2.1 Nadere regeling wonen.

Wonen is niet toegestaan op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van een daartoe strekkende aanduiding.

2.1.2.2 Nadere regeling detailhandel en dienstverlening.

- a. Genoemde doeleinden zijn uitsluitend toegestaan op de gronden, die op de plankaart zijn voorzien van een daartoe strekkende aanduiding.
- b. Genoemde doeleinden zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag.
- c. Voor genoemde doeleinden geldt per vestiging een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 300 m² voor detailhandel en 500 m² voor dienstverlening.
- d. Niet toegestaan is detailhandel in levensmiddelen, auto's, motorbrandstoffen, boten, caravans en grove bouwmaterialen.
- e. Als dienstverlening is uitsluitend toegestaan administratieve of daarmee vergelijkbare dienstverlening.

2.1.2.3 Nadere regeling additionele voorzieningen.

- a. De hoofdontsluitingsstructuur van de bestemming "woongebied" dient te worden gerealiseerd op de wijze zoals deze op de plankaart is aangegeven als buurtontsluiting, woonstraat, fiets-/voetgangersroute en doordringbaarheidsroute.
- b. Ten aanzien van het gemotoriseerd verkeer hebben buurtontsluiting, woonstraat en doordringbaarheidsroute geen doorgaande verkeersfunctie.
- c. Op de gronden ten zuiden van de Griffeweg dient de ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer van de woonschepen plaats te vinden via de op de plankaart aangegeven doordringbaarheidsroutes

- d. Geluidwerende voorzieningen in de vorm van werken, geen bouwwerk zijnde, zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 m.
- e. Het op de plankaart aangegeven te ontwikkelen/handhaven groen vormt voor de bestemming "woongebied" de hoofdgroenstructuur die als zodanig tot uitdrukking dient te komen.
- f. Op de gronden met de aanduiding "te ontwikkelen/handhaven groen" zijn parkeervoorzieningen niet toegestaan.

2.1.3 Beschrijving in hoofdlijnen.

2.1.3.1 Beschrijving in hoofdlijnen t.a.v. sociale veiligheid

(toetsingskader) Met het oog op de sociale veiligheid dienen de navolgende vereisten in het plan tot uitdrukking te komen.

De gebouwen langs de Griffeweg zullen alzijdig georiënteerd moeten zijn (open gevels), waarbij de hoofdentree op de Griffeweg georiënteerd is.

Voor de grondgebonden woningen in deelgebied "De Meeuwen" geldt, dat er vanaf de openbare weg en/of vanuit het park duidelijk herkenbare entree's en begrenzingen tussen openbaar en privé-domein zijn. Voor de gestapelde blokken geldt dat de beganegrond-laag aan de openbare zijde(n) geen anonieme functies mag herbergen.

Van het vorenstaande kan worden afgeweken, indien naleving daarvan voor de realisering/exploitatie van een functie onevenredige problemen oplevert.

2.1.3.2 Beschrijving in hoofdlijnen t.a.v. wonen

(inspanningsverplichting) Gestreefd moet worden naar het verminderen van het geluidsnivo op de gevel van de woningen langs de Europaweg voorzover dit nivo de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Ten tijde van het afleveren van genoemde woningen moeten doelmatige akoestische voorzieningen zijn gerealiseerd.

2.1.3.3 Beschrijving in hoofdlijnen t.a.v. detailhandel.

(toetsingskader) Voor de Oosterpoortbuurt is het beleid gericht op concentratie van buurt- en wijkverzorgende winkels in het centrale deel van de Meeuwerderweg (tussen Polderstraat/Dijkstraat en Verlengde Frederikstraat). Het toelaten van detailhandelsfuncties in het plangebied "De Brink/De Meeuwen" dient in overeenstemming te zijn met dit beleid. Voorts mag de invulling van het plangebied niet leiden tot een verstoring van het detailhandelsbeleid m.b.t. de binnenstad en van het perifere detailhandelsbeleid. Het beleid dient daarom gericht te zijn op het realiseren van bovenwijkse winkels met een kleinschalig karakter. Detailhandel in dagelijks benodigde goederen (levensmiddelen/food, huishoudelijke artikelen e.d.) is niet toegestaan.

2.1.3.4 Beschrijving in hoofdlijnen t.a.v. dienstverlening

(toetsingskader) Schaalvergroting van dienstverlening door middel van

toepassing van de vrijstelling onder 2.1.5.1, sub b, is slechts toegestaan, indien dit leidt tot (een grotere) transparantie van de gevels op de begane grond en/of een verlevendiging van het straatbeeld door een publieksgerichte functie, dan wel indien deze op andere wijze tot een positieve uitstraling van de betreffende functie leidt.

(toetsingskader) Bij de toepassing van de onder 2.1.5.1 sub c genoemde vrijstellingsbevoegdheid dient het toelaten van een andere vorm van dienstverlening getoetst te worden aan de mate waarin deze zich verdraagt met de aanwezige woon- en/of winkelfunctie.

2.1.3.5 Beschrijving in hoofdlijnen t.a.v. verkeersvoorzieningen.

(toetsingskader) De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer van de deelgebieden "De Brink" en "De Meeuwen" vindt plaats via de buurtontsluiting op de Griffeweg.

2.1.3.6 Beschrijving in hoofdlijnen t.a.v. bebouwing.

- a. (toetsingskader) De woningen langs het centrale groengebied in deelgebied "De Meeuwen" dienen op dit groengebied georiënteerd te worden.
- b. (toetsingskader) Het realiseren van de onder a genoemde bebouwing mag niet leiden tot een massief wandbeeld vanuit het groengebied. In verband hiermee kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang, vormgeving en situering van deze bebouwing.
- c. (toetsingskader) De in deelgebied "De Meeuwen" op de plankaart aangegeven doordringbaarheidsroutes hebben naast een bereikbaarheidsfunctie tevens een ruimtelijke functie als zichtlijn. Overbouwning daarvan is toegestaan mits de functie als zichtlijn niet wezenlijk wordt aangetast. In principe dient een vrije hoogte van minimaal 5 m. te worden aangehouden.
- d. (toetsingskader) De onder 2.1.5.2 genoemde vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van het maximaal aantal bouwlagen mag niet worden toegepast ten aanzien van bebouwingscategorie III. Ten aanzien van bebouwingscategoriën I, II en IV mag deze bevoegdheid alleen worden toegepast bij hoekwoningen of ter verkrijging van een zeker ritme in hoogtevariatiës.
- e. (toetsingskader) De onder 2.1.5.2 genoemde vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van de wijze van afdekking mag voor wat de bijgebouwen betreft uitsluitend worden toegepast voor de gronden ten noorden van de Griffeweg (plandeel "De Brink").
- f. (toetsingskader) Ten aanzien van het toestaan van bijgebouwen ten behoeve van woonschepen gelden - gelet op het openbaar karakter van de wallekant - de volgende uitgangspunten:
 - Situering ter hoogte van het betreffende woonschip. Hiervan kan om doelmatigheids- of ruimtelijke redenen afgeweken worden (bijv. clustering).
 - Eenduidige verschijningsvorm.

- g. (toetsingskader) Van de op de plankaart aangegeven zo mogelijk te handhaven bebouwing dient het hoofdgebouw in beginsel gehandhaafd te worden. Slechts in geval van dringende redenen kan tot gehele of gedeeltelijke vervanging daarvan worden overgegaan.

2.1.4 Bebouwingsvoorschriften

- a. Op de onder 2.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming worden opgericht.
- b. De bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrens; op de overige gronden is geen bebouwing toegestaan, behoudens het hierna onder m en n bepaalde.
- c. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven structuurbepalende voorgevelbouwgrens dient de voorgevel van de hoofdgebouwen overwegend in deze bouwgrens te worden opgericht.
- d. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven structuurbepalende bouwgrens dienen de hoofdgebouwen overwegend in deze bouwgrens te worden opgericht.
- e. De op de plankaart aangegeven minima en/of maxima ten aanzien van:
- aantal bouwlagen, dan wel hoogte;
 - bebouwingspercentage;
 - diepte van woningen;
 - vloerindex
- moeten in acht worden genomen, behoudens het hierna gestelde.
- f. De gebouwen dienen plat te worden afgedekt.
- g. Waar dit in verband met uit de aard of functie van de bebouwing voortvloeiende eisen noodzakelijk is, mag in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bebouwingshoogte worden aangehouden.
- h. De maximaal toegestane hoogte van een bouwlaag bedraagt 3 m.
- i. Het op de plankaart aangegeven minimum aantal bouwlagen is uitsluitend van toepassing op het hoofdgebouw. De maximaal toegestane goothoogte van bij een woning behorende bijgebouwen is 2,50 m.
- j. De maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is 3 m., zulks behoudens het onder k bepaalde ten aanzien van erfscheidingen.
- k. In afwijking van het onder j bepaalde is de maximaal toegestane hoogte van afscheidingen 1 m. voorzover gelegen vóór de voorgevel van de woning of de in het verlengde daarvan gelegen lijn en overigens 2 m.
- l. Ten aanzien van bebouwingscategoriën II, III en IV dient het volgende in acht te worden genomen:
1. Ten aanzien van bebouwingscategoriën III en IV geldt voor de eerste bouwlaag van de woningen een maximale diepte van 12 m en voor de overige bouwlagen een maximale diepte van 10 m., behoudens het hierna onder 2 bepaalde.
 2. Ten aanzien van bebouwingscategorië III geldt voor de ~~de~~ derde bouwlaag van de woningen een maximale diepte van 5

- m.
3. Ten aanzien van bebouwingscategoriën II, III en IV geldt per woning een maximale oppervlakte van 12 m² aan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.
 4. Op de gronden met bebouwingscategoriën III en IV mogen de woningen uitsluitend aaneengebouwd in minimaal 4 en maximaal 6 blokken worden gerealiseerd. De onderlinge afstand tussen de woonblokken van bebouwingscategorië IV mag niet meer dan 13 m. bedragen.
- m In afwijking van het hiervóór onder b bepaalde zijn buiten de bouwgrens geluidwerende voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 3 m. toegestaan.
- n. Ten behoeve van de volgens het plan toegestane ligplaatsen voor woonschepen zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
1. Bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - bijgebouwen niet zijn toegestaan op de gronden die op de plankaart daartoe van een aanduiding zijn voorzien;
 - de bijgebouwen worden gesitueerd overeenkomstig het op de plankaart aangegeven profiel;
 - per woonschip maximaal 1 bijgebouw mag worden gebouwd;
 - de oppervlakte maximaal 7,5 m², lengte maximaal 3 m. en de goot- en nokhoogte maximaal 2 m. resp. 2,50 m. bedraagt;
 2. Nutsvoorzieningen van geringe omvang.

2.1.5 Vrijstellingsbepalingen

2.1.5.1 Vrijstellingsbepalingen detailhandel en dienstverlening.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder:

- a. 2.1.2.2 sub c, ten aanzien van detailhandel, voor het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte tot 500 m².
- b. 2.1.2.2 sub c, ten aanzien van dienstverlening, voor het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte.
- c. 2.1.2.2 sub e, ten behoeve van andere vormen van dienstverlening.

2.1.5.2 Vrijstellingsbepalingen t.a.v. de bebouwingsvoorschriften.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder:

- a. 2.1.4 sub b, t.a.v. de gronden met de aanduiding "te ontwikkelen/handhaven groen", voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van deze functie en/of de doordringbaarheidsroute, zoals terrassen en voetbruggen.
- b. 2.1.4 sub e, voor het overschrijden van het toegestane aantal bouwlagen met maximaal 1 bouwlaag.

- c. 2.1.4 sub e, ten aanzien van het minimaal aantal bouwlagen.
- d. 2.1.4 sub e, voor het overschrijden van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.
- e. 2.1.4 sub e, voor het overschrijden van de toegestane vloerindex met maximaal 20%.
- f. 2.1.4 sub f, ten behoeve van een andere wijze van afdekking.
- g. 2.1.4 sub h, tot een hoogte van niet meer dan 5 m., indien dit noodzakelijk is, hetzij gezien de aard of functie van de bebouwing, hetzij ter verkrijging van een betere aansluiting aan de bestaande bebouwing.
- h. 2.1.4 sub i, voor het toestaan van een goothoogte van bijgebouwen van maximaal 3 m.
- i. 2.1.4 sub j, voor het overschrijden van de toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal 5 m, zulks met uitzondering van erfscheidingen;
- j. 2.1.4. sub l, voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot maximaal 20 m².

2.1.5.4 Referentiekader vrijstelling.

De hiervoor onder 2.1.5 genoemde vrijstellingsbepalingen dienen te worden toegepast met in achtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 2.2 Dienstverlening

2.2.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor dienstverlening zijn bestemd voor:

- a. administratieve of daarmee gelijk te stellen dienstverleningsvestigingen
- b. hotelvestigingen
- c. additionele voorzieningen, w.o. verkeers- en groenvoorzieningen
- d. geluidwerende voorzieningen t.b.v. de bestemming woongebied

2.2.2 Nadere regeling van de onder 2.2.1 genoemde doeleinden

2.2.2.1 Nadere regeling hotelvestigingen

Genoemde doeleinden zijn uitsluitend toegestaan op de gronden, die op de plankaart zijn voorzien van een daartoe strekkende aanduiding.

2.2.2.2 Nadere regeling geluidwerende voorzieningen t.b.v. de bestemming woongebied

Op de onder 2.2.1 genoemde gronden zijn tevens geluidwerende voorzieningen ten behoeve de aangrenzende bestemming woongebied toegestaan. Geluidwerende voorzieningen in de vorm van werken, geen bouwwerken zijnde, zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 m.

2.2.2.3 Nadere regeling additionele voorzieningen

De hoofdonsluiting van de bestemming "dienstverlening" dient te geschieden op de wijze zoals deze op de plankaart is aangegeven als ontsluiting dienstverlening resp. wegverkeer.

2.2.3 **Beschrijving in hoofdlijnen**

Beschrijving in hoofdlijnen t.a.v. sociale veiligheid

(toetsingskader) Er dient sprake te zijn van duidelijk herkenbare entree's vanaf de openbare weg. De begane grond-laag mag aan de openbare zijde(n) geen anonieme functies herbergen.

Van het vorenstaande kan worden afgeweken, indien naleving daarvan voor de realisering/exploitatie van een functie onevenredige problemen oplevert.

Beschrijving in hoofdlijnen t.a.v. geluidsreductie

(inspanningsverplichting) De bestaande en geprojecteerde kantoorbebouwing in het zuidelijk deel van het plangebied is gesitueerd tussen de Weg der Verenigde Naties en het nieuwe woongebied. Beoogd wordt om deze kantoorbebouwing met name voor de zuidelijke rand van het woongebied als akoestische afscherming van het verkeerslawaaï van genoemde weg en de kruising daarvan met de Europaweg te laten fungeren. De situering van de op te richten bebouwing dient daarom zoveel mogelijk op deze functie te worden afgestemd.

Er mag op andere wijze in akoestische afscherming worden voorzien, mits deze tenminste gelijkwaardig is aan de hiervóór genoemde.

Ten tijde van het afleveren van de woningen in de zuidrand moet een doelmatige akoestische afscherming zijn gerealiseerd.

Beschrijving in hoofdlijnen t.a.v. bebouwing

(toetsingskader) Ten aanzien van het toestaan van schuurtjes ten behoeve van woonschepen gelden - gelet op het openbaar karakter van de wallekant - de volgende uitgangspunten:

- Een schuurtje ten dienste van een woonschip dient ter hoogte van dat woonschip te worden gesitueerd. Hiervan kan om doelmatigheids- of ruimtelijke redenen afgeweken worden (bijv. clustering).
- De schuurtjes dienen een eenduidige verschijningsvorm te hebben.

2.2.4 **Bebouwingsvoorschriften**

- a. Op de onder 2.2.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming worden opgericht, onverminderd het hierna sub k bepaalde.
- b. De bebouwing moet worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrens; op de overige gronden is geen bebouwing

- toegestaan, behoudens het hierna onder j en k bepaalde.
- c. Voorzover op de plankaart een bebouwingsrichting is aangegeven dient deze in acht te worden genomen.
 - d. De op de plankaart bebouwing aangegeven minima en/of maxima ten aanzien van:
 - aantal bouwlagen, dan wel hoogte;
 - bebouwingspercentage;
 moeten in acht worden genomen, behoudens het hierna onder e gestelde voor wat de hoogte van bijgebouwen resp. van bouwwerken, geen gebouw zijnde, betreft.
 - e. Het onder d gestelde ten aanzien van de minimale hoogte is niet van toepassing op bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.
 - f. Waar dit in verband met uit de aard of functie van de bebouwing voortvloeiende eisen noodzakelijk is, mag in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bebouwingshoogte worden aangehouden.
 - g. De maximaal toegestane hoogte van een bouwlaag bedraagt 3,50 m.
 - h. Op de gronden op de plankaart voorzien van een daartoe strekkende aanduiding is ten behoeve van een parkeerdek van maximaal 1 bouwlaag het op de plankaart aangegeven hogere bebouwingspercentage toegestaan.
 - i. De maximaal toegestane hoogte van erfscheidingen is 3 m.
 - j. In afwijking van het hiervóór onder b bepaalde zijn buiten de bouwgrens geluidwerende voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 3 m. toegestaan.
 - k. Ten aanzien van de volgens het plan toegestane ligplaatsen voor woonschepen zijn, in afwijking van het hiervóór onder a en b bepaalde, de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. Bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - de bijgebouwen worden gesitueerd overeenkomstig het op de plankaart aangegeven profiel;
 - per woonschip maximaal 1 bijgebouw mag worden gebouwd;
 - de oppervlakte maximaal 7,5 m², lengte maximaal 3 m. en de goot- en nokhoogte maximaal 2 m. resp. 2,50 m. bedraagt;
 2. Nutsvoorzieningen van geringe omvang.

2.2.5 Vrijstellingsbepalingen

2.2.5.1 Vrijstellingsbepalingen t.a.v. de bebouwingsvoorschriften.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder:

- a. 2.2.4 sub c, ten behoeve van een andere wijze van verkaveling, teneinde een doelmatiger bebouwing te verkrijgen;
- b. 2.2.4 sub d, voor het overschrijden van het toegestane maximale aantal bouwlagen met maximaal 1 bouwlaag.
- c. 2.2.4 sub d, ten aanzien van het minimaal aantal bouwlagen.
- d. 2.2.4 sub d, voor het overschrijden van het toegestane

- bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.
- e. 2.2.4 sub g, tot een hoogte van niet meer dan 5 meter, indien dit noodzakelijk is, hetzij gezien de aard of functie van de bebouwing, hetzij ter verkrijging van een betere aansluiting aan de bestaande bebouwing.
 - f. 2.2.4 sub j, voor het overschrijden van de toegestane hoogte tot 10 m.

2.2.5.2 Referentiekader vrijstelling.

De hiervóór onder 2.2.5.1 genoemde vrijstellingsbepalingen dienen te worden toegepast met in achtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 2.3 Wegverkeer

2.3.1 **Doeleinden**

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor wegverkeer zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. wegverkeer
- b. fietsvoorzieningen
- c. voetgangsvoorzieningen
- d. additionele voorzieningen

2.3.2 **Nadere regeling van de onder 2.3.1 genoemde doeleinden**

- a. De maatvoering van de op de plankaart aangegeven profielen dient - behoudens het hierna gestelde - in acht te worden genomen.
Wijziging van de maatvoering is slechts mogelijk indien:
 - De afstand van de hoofdrijbaan ter plaatse tot de woon- of andere geluidgevoelige bebouwing niet kleiner wordt.
 - Het aantal rijbanen wordt verminderd en de afstand van de nieuwe rijbaan tot de woon- of andere geluidgevoelige bebouwing niet kleiner wordt dan de oorspronkelijke afstand.
 - De geluidsbelasting ten gevolge van de weg op de gevel van de woon- of andere geluidgevoelige bebouwing niet toeneemt.
- b. Geluidwerende voorzieningen in de vorm van werken, geen bouwwerk zijnde, zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 4 m.

2.3.3 **Bebouwingsvoorschriften**

- a. Op de onder 2.3.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming worden opgericht.
- b. De bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 15 m.

Artikel 2.4 Verkeer te water

2.4.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor verkeer te water zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. water
- b. scheepvaartverkeer
- c. ligplaatsen voor woonschepen
- d. additionele voorzieningen

2.4.2 Nadere regeling van de onder 2.4.1 genoemde doeleinden

2.4.2.1 Nadere regeling ligplaatsen voor woonschepen

- a. Ligplaatsen voor woonschepen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden die zijn voorzien van een daartoe strekkende aanduiding.
- b. De hoogte, lengte en breedte van een woonschip mogen niet meer bedragen dan resp. 3,00 m., 25 m. en 5,10 m.
- c. Het dubbel afmeren van woonschepen is niet toegestaan.
- d. De ruimte tussen 2 woonschepen, alsmede de ruimte tussen een woonschip en de oever/kade dienen vrij te worden gehouden van drijvende (aan-)bouwsels, zoals terrassen.
- e. Bij een woonschip is uitsluitend 1 bijboot of opduwer tot een maximum van 10 m² toegestaan, echter uitsluitend aan de voor- of achterzijde van het woonschip.

2.4.3 Bebouwingsvoorschriften

- a. Op de onder 2.4.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing t.b.v. waterstaats- en verkeersdoeleinden worden opgericht.
- b. De bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 10 m.

2.4.4 Vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder:

- a. 2.4.2.1, sub b, jo 3.2.1 sub b, voor het toestaan van schepen van 6 m. breed, indien dit in verband met het behoud van de vormgeving van een authentiek schip noodzakelijk is.
- b. 2.4.3, sub b, voor het oprichten van gebouwen t.b.v. waterstaats- en verkeersdoeleinden.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 3.1 Nadere eisen

3.1.1 Bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, alsmede vormgeving van bouwwerken met het oog op de bescherming van het woon- en leefklimaat, de sociale veiligheid en de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit.

3.1.2 Openbare ruimte

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de vormgeving en inrichting van de openbare ruimte ter versterking van de gebruikskwaliteit en met het oog op de bescherming van het woon- en leefklimaat en de sociale veiligheid.

3.1.3 Referentiekader nadere eisen

Ten aanzien van de toepassing van de in dit artikel genoemde nadere eisen dient het bepaalde in de beschrijvingen in hoofdlijnen daaromtrent in acht te worden genomen.

Artikel 3.2 Algemene gebruiksbeplanning

3.2.1 **Gebruik van gronden anders dan voor bebouwing (ander gebruik) en gebruik van bebouwing.**

- a. Het is verboden de in hoofdstuk 2 genoemde gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming en/of de daarbij behorende voorschriften.
- b. Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:
 - het gebruik van een bij een woning of woonschip behorend bijgebouw als zelfstandige woning;
 - het gebruik van een bij een woning of woonschip behorend bijgebouw als praktijk-/bedrijfsruimte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep.
 - het gebruik van bouwwerken ten behoeve van de verkoop van drugs, als speelautomaten-/amusementshal, danwel als sexinrichting;
 - het gebruik voor het innemen van ligplaats met een schip, geen woonschip of daarbij behorende bijboot of opduwer zijnde, op de voor woonschepen toegestane gronden overeenkomstig het onder 2.4.2.1 bepaalde.
 - het gebruik voor het innemen van ligplaats met een woonschip of ander schip buiten de voor woonschepen toegestane gronden overeenkomstig het onder 2.4.2.1 bepaalde.

- het gebruik voor het innemen van ligplaats met een woonschip dat de in dit plan toegestane maximale hoogte, breedte en lengte van resp. 3,00 m., 5,10 m. en 25,00 m. overschrijdt.
- het gebruik van kaden en oevers ten behoeve van opslag en het parkeren van voertuigen, zoals motoren, auto's, aanhangers en bakfietsen, tenzij daarvoor van gemeentewege voorzieningen zijn aangebracht.

3.2.2 Vrijstellingsverplichting ten aanzien van ander gebruik van gronden en gebruik van bebouwing.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 3.2.1 onder a, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 3.3 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Voorzover zulks niet op grond van een andere bepaling van de voorschriften kan worden toegestaan, kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan:

- a. Voor wat betreft geringe afwijkingen van de bouwgrens ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken.
- b. Voor geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch meer verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijkingen niet meer dan 1 meter bedragen.
- c. Voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes en brugwachtershuisjes, en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³.
- d. Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen en speelvoorzieningen.
- e. Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van bruggen en andere waterbouwkundige constructies op de gronden met de bestemmingen "Woongebied", "Wegverkeer" en "Verkeer te water" tot een hoogte van maximaal 15 m.
- f. Voor het oprichten van kiosken met een maximale inhoud van 50 m³.
- g. Voor het innemen van een standplaats als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.
- h. Voor het gebruik van een bij een woning behorend bijgebouw als praktijk-/bedrijfsruimte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep.

Artikel 3.4 Overgangsbepalingen

3.4.1 Overgangsbepaling ten aanzien van het bouwen.

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet reeds is gebouwd, c.q. wordt of kan worden gebouwd en dat afwijkt van dit plan, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
 2. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
 3. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan zijn bepaald.
- b. Het onder a bepaalde is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van een bouwwerk dat afwijkt van dit plan en dat na het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan is gebouwd, c.q. wordt of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning die is verleend vóór het tijdstip, waarop dit plan rechtskracht verkrijgt.

3.4.2 Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik.

- a. Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

- b. Het onder a bepaalde is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond dan wel tot op 3 maanden voor dat tijdstip redelijkerwijs niet kenbaar was.

Artikel 3.5 Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in 3.2.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, waarop het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is.

Artikel 3.6 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften bestemmingsplan "De Brink/De Meeuwen".