Koningswaard 249
Rotterdam



De beste **full service** makelaar

Algemeen

Interesse?

De verkoper organiseert zelf de bezichtigingen. Na uw aanvraag neemt hij persoonlijk contact met u op om een afspraak te maken.

Koningswaard 249 – Rotterdam (IJsselmonde)

3-kamer appartement op de 17e etage van Hooghmonde – mét eigen parkeerplaats

Op de 17e verdieping van het markante gebouw Hooghmonde in Rotterdam IJsselmonde ligt dit keurig afgewerkte 3-kamer appartement van ca. 85 m². Hier woon je met vrij uitzicht, alle voorzieningen binnen handbereik en de luxe van een privéparkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.

Indeling:

Via de entree zijn alle vertrekken bereikbaar. De speelse indeling ontstaat doordat de zuidoostgevel schuin wegloopt, wat zorgt voor extra karakter en lichtinval.

Woonkamer & keuken

De ruime woonkamer biedt volop plek voor een fijne zithoek en eethoek. Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken in L-opstelling, compleet met inbouwapparatuur. Direct ernaast ligt een praktische bijkeuken, met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Slaapkamers

Aan de achterzijde vind je twee slaapkamers, beide met hetzelfde indrukwekkende uitzicht.

Sanitair

De badkamer is royaal opgezet en uitgerust met een douche, tweede toilet en wastafelmeubel. Daarnaast is er een apart gastentoilet met fontein en zwevend closet.=

Afwerking

Door het gehele appartement ligt een nette, houtkleurige vloer, wat het geheel een rustige en verzorgde uitstraling geeft.

Wonen in Hooghmonde

Hier woon je letterlijk met alles om de hoek. Via de lift sta je binnen een minuut in winkelcentrum Keizerswaard (op slechts 50 meter afstand!). Ook het Maasstad Ziekenhuis, scholen en sportvoorzieningen liggen dichtbij. Met het openbaar vervoer voor de deur sta je bovendien binnen 20 minuten op de Coolsingel.

Klaar voor de toekomst

Het complex is volledig gasloos, dus comfortabel én duurzaam.

TE KOOP:

Koningswaard 249
ROTTERDAM

*Welkom bij **Koningswaard 249 in Rotterdam IJsselmonde**.*
Dit stijlvolle 3-kamer appartement van ca. 85 m² ligt op de 17e etage van Hooghmonde en biedt een prachtig vrij uitzicht, een eigen parkeerplaats en alle voorzieningen direct om de hoek.
Modern, comfortabel en helemaal klaar voor de toekomst.

Bezichtigingen worden bij deze woning door eigenaar zelf gedaan. Na uw aanvraag belt hij voor de afspraak.



Bijzonderheden

Bijzonderheden

17e etage met vrij uitzicht richting het zuidoosten

Circa 85 m² woonoppervlak

2 slaapkamers

Privéparkeerplaats in afgesloten garage

Winkelcentrum Keizerswaard op loopafstand

OV-verbindingen direct bij de entree van het gebouw

Gasloos wonen

Actieve VvE, bijdrage € 221,- per maand

Koper heeft voldoende onderzoek uitgevoerd en vrijwaart verkoper en verkopend makelaar van iedere aansprakelijkheid omtrent het gebruik.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

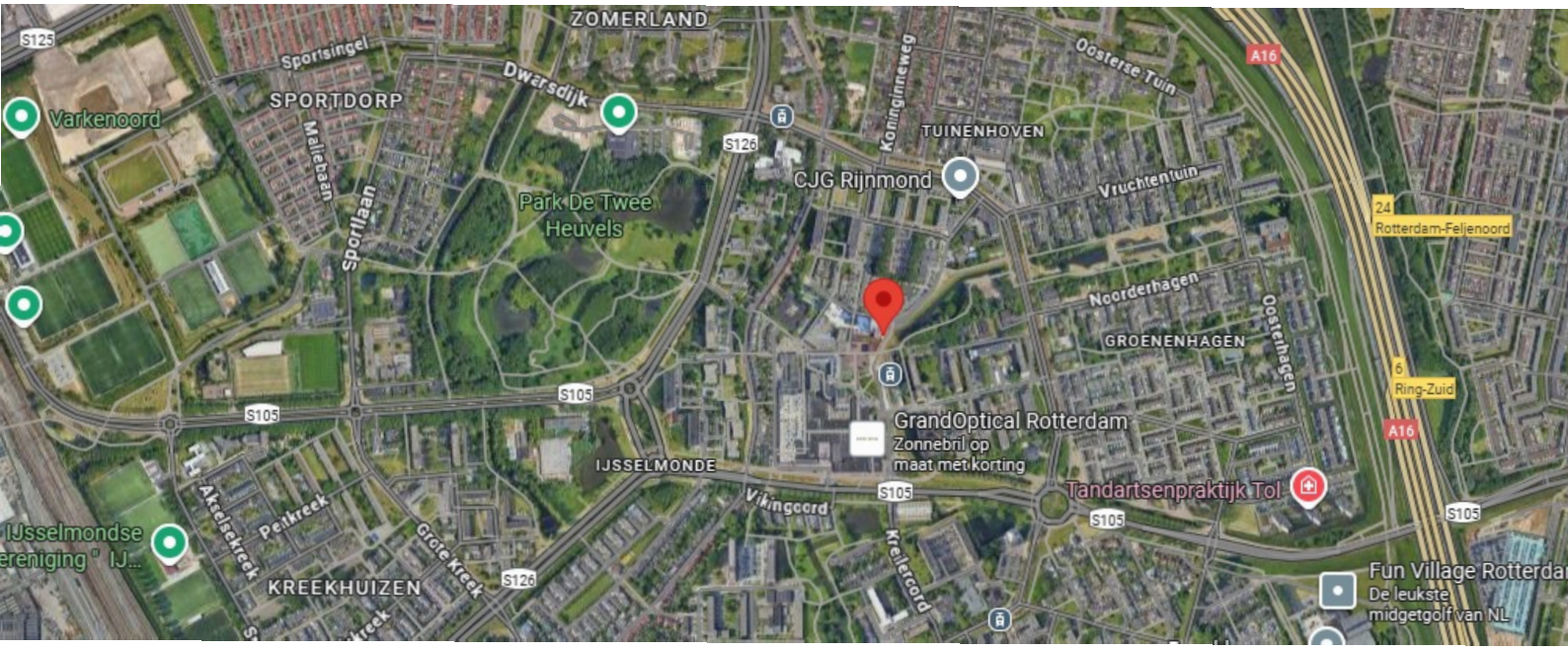
Deze advertentie is met grote zorg samengesteld, er kunnen echter altijd fouten zijn ingeslopen. Deze tekst moet daarom uitsluitend gezien worden als uitnodiging tot bezichtiging.

Koningswaard 249

Zeer gunstige locatie:

De ligging van dit appartement is ideaal:

Voorziening	*Afstand*
Treinstation	*1,10 km*
Bushalte	*0,51 km*
Centrum	*3,73 km*
Snelweg afrit	*1,40 km*
Supermarkt	*0,26 km*
Kinderopvang	*0,48 km*
Basisonderwijs	*0,57 km*
Voortgezetonderwijs	*0,44 km*









LET OP: Plattegrond dient uitsluitend ter indicatie, er kunnen GEEN rechten aan worden ontleend.

2.11 m — 4.51 m — 0.85 m — 1.43 m

















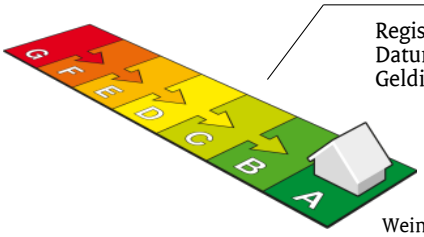
Rijksoverheid

Energielabel woning

Koningswaard 249
3078AA Rotterdam

BAG-ID: 0599010000487393

Veel besparingsmogelijkheden



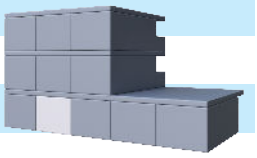
Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer	547789774
Datum van registratie	16-02-2016
Geldig tot	16-02-2026

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen vloer
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing
5.	Vloerisolatie	Niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Stadsverwarming
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Nee
8.	Zonne-energie	Nee
9.	Ventilatie	Anders dan gebalanceerde ventilatie

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Marnix Scholten
Examennummer	4637
KvK nummer	10145406

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning.
Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W, dit komt overeen met dikte van 10 cm standaard isolatiemateriaal. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W, dit komt overeen met dikte van 10 cm standaard isolatiemateriaal. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W, dit komt overeen met dikte van 10 cm standaard isolatiemateriaal. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van Uraam ≤ 1,80 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in bestaande kozijnen in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm water)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm water, zoals een hr-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (cr-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een hr-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater; en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte hr-107 ketel (voor beide 107 procent). Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

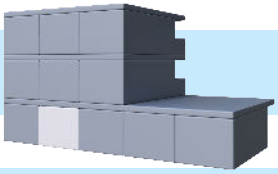
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W, komt overeen met dikte van 15 cm standaard isolatiemateriaal.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W, komt overeen met dikte van 26 cm standaard isolatiemateriaal.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W, komt overeen met dikte van 15 cm standaard isolatiemateriaal.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van Uraam ≤ 1,65 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in nieuwe kozijnen in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

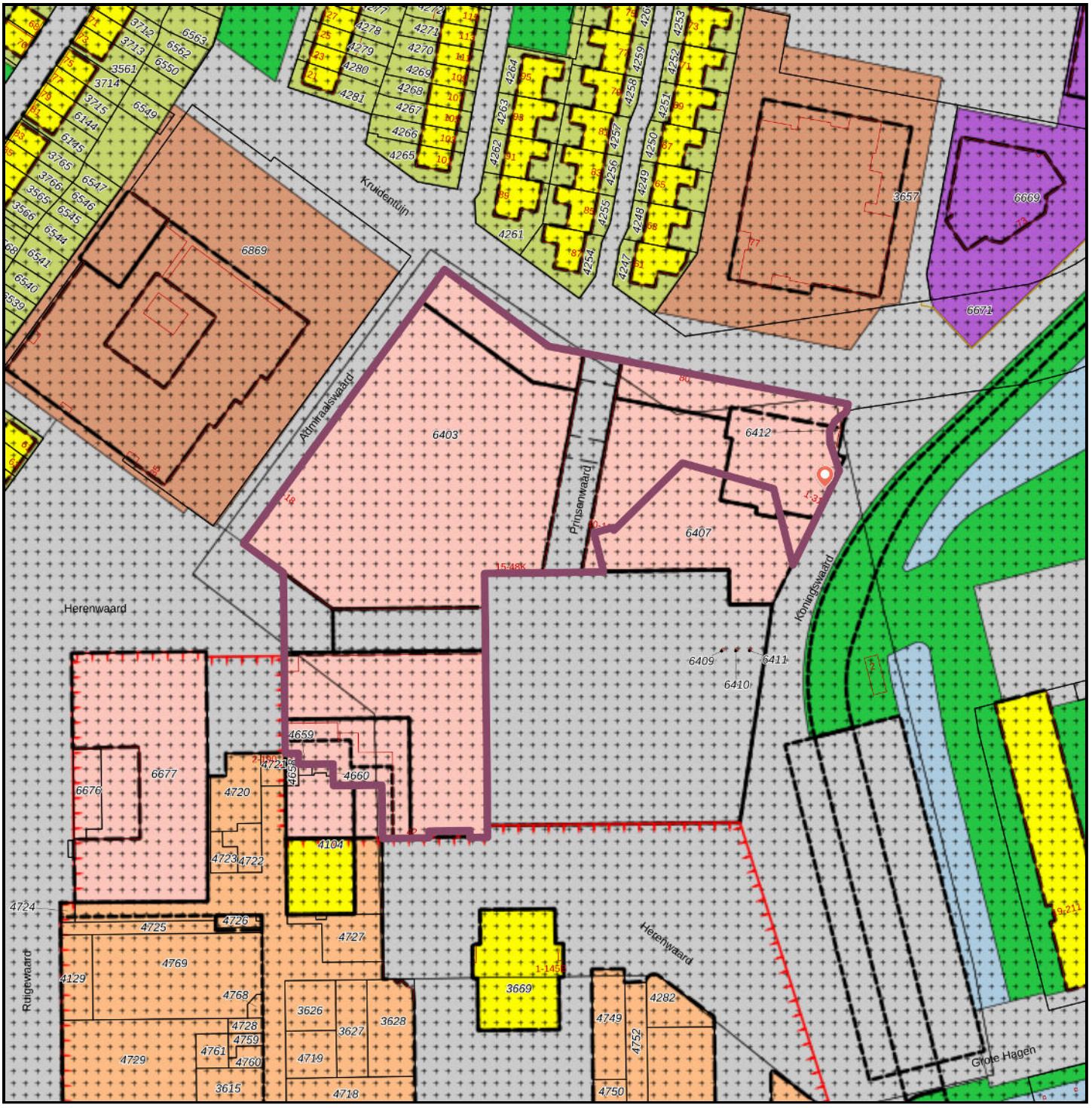
Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meerinformatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl.



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren dak	Voor dit woningtype niet van toepassing			
Zonneboiler	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Zonnepanelen	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€210	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€190	€680	3,5 jaar	12%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€230	€3200	14 jaar	6%
Isoleren begane grond vloer	€250	€2200	9 jaar	8%

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m²) woning in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen. De besparing van de HR-ketel kan u echter daarbij niet optellen. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl)



Adres:	Koningswaard 263, 3078AA Rotterdam	**Gemeente:**	Rotterdam
Buurt:	Groot IJsselmonde	**Waterschap:**	Waterschap Hollandse Delta
Wijk:	IJsselmonde	**Provincie:**	Zuid-Holland
Type plan:	bestemmingsplan	**Planidn:**	NL.IMRO.0599.BP1004IJsCentrum-oh02
Hoofdgroep:	centrum	**Planstatus:**	onherroepelijk
Naam:	Centrum - 2	**Plandatum:**	24-10-2012
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	**Verwijzing:**	bestemmingsregels
Functie:	parkeergarage		

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. **Dit document is gegenereerd op 15-04-2025 om 13:24.**

Legenda


plangebied

Enkelbestemmingen


agrarisch


agrarisch met waarden


bedrijf


bedrijventerrein


bos


centrum


cultuur en ontspanning


detailhandel


dienstverlening


gemengd


groen


horeca


kantoor


maatschappelijk


natuur


overig


recreatie


sport


tuin


verkeer


water


wonen


woongebied

Dubbelbestemmingen


waterstaat


leiding


waarde

Bouwvlakken


bouwvlak

Gebiedsaanduidingen


geluidzone


luchtvaartverkeerzone


vrijwaringszone


milieuzone


veiligheidszone


wetgevingzone


reconstructiewetzone


overige zone

Aanduidingen


bouwaanduiding


functieaanduiding


lettertekenaanduiding


maatvoering

Figuren

as van de weg

dwarsprofiel

gevellijn

hartlijn leiding

relatie

figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

besluitgebied

besluitvlak

besluitsubvlak

Structuurvisies

plangebied

Gescande kaarten

plangebied

Overige besluiten

plangebied

Regels

hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

artikel 6 Centrum - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, op de begane grond en op de verdiepingen;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, zowel in de kelder, begane grond, als op de verdiepingen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de bovengenoemde functies , t.w. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, openbaar nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, hellingbanen, e.d.;
- d. "Waarde - Archeologie - 1", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor "Centrum - 1" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

6.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor resp. "Waarde - Archeologie - 1" is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

6.2.3 Bebouwingsnormen

- a. niet meer dan 11.500 m^2 b.v.o. kantoren zijn toegestaan.
- b. openbaar nutsvoorzieningen (inpandig), niet meer dan 80 m^3;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 18 meter, tenzij op de verbeelding een andere maximum bouwhoogte is aangegeven;
- d. voor de gronden die niet worden gebruikt voor de bouw van kantoren en gebouwde parkeervoorzieningen en die resp. als groen, water, tuin, parkeerplaatsen, ontsluitingswegen en -paden zullen fungeren, is ten aanzien van de daarop toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de bestemmingen "Groen", "Water-1", "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied" van overeenkomstige toepassing.

artikel 7 Centrum - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen en kantoren, op de begane grond en op de verdiepingen;
- b. horeca en maatschappelijke voorzieningen, op de begane grond en op de 1^e en 2^e verdieping;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen, in de kelder, op de begane grond en op de verdiepingen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de bovengenoemde functies , t.w. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, openbaar nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, hellingbanen, e.d.;
- e. "Waarde - Archeologie - 1" resp. "Waarde - Archeologie - 3", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor "Centrum - 2" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

7.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie - 1" resp. "Waarde - Archeologie - 3", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

7.2.3 Bebouwingsnormen

- a. per functie zijn de volgende maxima toegestaan: horeca 300 m^2 b.v.o, maatschappelijke voorzieningen 2.500 m^2, kantoren 2.700 m^2 b.v.o ; woningen 153 eenheden, openbaar nutsvoorzieningen 80 m^3;
- b. kantoren mogen per vestiging niet groter zijn dan 1.000 m^2 b.v.o., met uitzondering van die kantoren die op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan een grotere maat beslaan;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 18 meter, tenzij op de verbeelding een andere maximum bouwhoogte is aangegeven;

- d. voor de gronden die niet worden gebruikt voor de bouw van woningen, kantoren, gebouwde parkeervoorzieningen, horeca en maataschappelijke voorzieningen en die resp. als groen, water, tuin, parkeerplaatsen, ontsluitingswegen en -paden zullen fungeren, is ten aanzien van de daarop toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de bestemmingen "Groen", "Water - 1", "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied" van overeenkomstige toepassing.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

7.3.2 Verbod functieverandering

Functieverandering van een bepaald bouwperceel is niet toegestaan, anders dan met afwijking van burgemeester en wethouders (zie lid 7.4.2)

7.3.3 verbod geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 7.1 sub a. welke geluidsgevoelig zijn in de zin van de Wet geluidhinder, zijn niet toegestaan.

7.4 Afwijking van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijking toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.1terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

7.4.2 Afwijking verbod functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.2ingeval de oorspronkelijke functie is beëindigd, in die zin dat functieverandering is toegestaan in één (of meerdere) van de andere toegelaten functies, mits de maxima voor deze functies, zoals vastgelegd in 7.2.3 sub a. niet worden overschreden.

artikel 8 Centrum - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum - 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, op de begane grond en alle verdiepingen;
- b. kantoren, op de begane grond en 1^{e} verdieping;
- c. horeca, uitsluitend op de begane grond, aan de pleinzijde;
- d. detailhandel (incl. bankfilialen), uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", gebouwde parkeervoorzieningen, in de kelder;
- f. voorzieningen ten behoeve van de bovengenoemde functies, t.w. openbaar nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, hellingbanen e.d.;
- g. "Waarde - Archeologie - 1" resp. "Waarde - Archeologie - 3", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor "Centrum - 3" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

8.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie - 1" resp. "Waarde - Archeologie - 3", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

8.2.3 Bebouwingsnormen

- a. per functie zijn de volgende maxima toegestaan: 1.800 m^2 b.v.o detailhandel (incl. bankfilialen); 500 m^2 b.v.o. horeca; 1.500 m^2 b.v.o. kantoren; woningen 70 eenheden;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 18 meter, tenzij op de verbeelding een andere maximum bouwhoogte is aangegeven;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "overkraging", is een overkraging toegestaan;
- d. voor de gronden die niet worden gebruikt voor bebouwing en die als ontsluitingswegen en -paden zullen fungeren, is ten aanzien van de daarop toegestane bebouwing het bepaalde in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" van overeenkomstige toepassing.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

8.3.2 Verbod functieverandering

Functieverandering van een bepaald bouwperceel is niet toegestaan, anders dan met afwijking van burgemeester en wethouders (zie lid 8.4.2)

8.4 Afwijking van de gebruiksregels

8.4.1 Afwijking toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.1terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

8.4.2 Afwijking verbod functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.2ingeval de oorspronkelijke functie is beëindigd, in die zin dat functieverandering is toegestaan in één (of meerdere) van de andere toegelaten functies, mits de maxima voor deze functies, zoals vastgelegd in 8.2.3 sub a. niet worden overschreden.

artikel 22 Verkeer - Verblijfsgebied

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein", tevens voor evenemententerrein;
- h. ter plaatse van de aanduiding "markt", tevens voor markt;
- i. ter plaatse van de aanduiding "openbaar vervoerstation", tevens voor een openbaar vervoerstation;
- j. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", tevens voor een ondergrondse parkeergarage;
- k. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - tramtracé", tevens voor een tramtracé;
- l. "Leiding - Riool", "Waarde - Archeologie - 1", "Waarde - Archeologie - 2", "Waarde - Archeologie - 3", "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bebouwingsnormen

Op de voor "Verkeer - Verblijfsgebied" bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m^3, abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m^3;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 22.1, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;

- c. een openbaar vervoer station, een parkeergarage, resp. voorzieningen ten behoeve van een tramtracé als bedoeld in lid 22.1;
- d. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding overkraging", is een overkraging toegestaan;
- e. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding luchtbrug", is een luchtbrug toegestaan ten behoeve van autoverkeer tussen de parkeergarages op gronden met de bestemming "Centrum - 1" en "Centrum - 2".

22.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor resp. "Leiding - Riool", "Waarde - Archeologie - 1", "Waarde - Archeologie - 2", "Waarde - Archeologie - 3", "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

22.3 Specieke gebruiksregels

De aanleg van een trambaan ter hoogte van de Groeninx van Zoelenlaan is niet eerder toegestaan dan nadat de hogedruk gasleiding aldaar is verplaatst.

De beste **full service** makelaar

- ✓ Laagste tarief binnen alle pakketten
- ✓ Verkoop van uw huis zoals u wilt
- ✓ No Cure, No pay! Betaal pas bij verkoop.
- ✓ GEEN opstartkosten
- ✓ Zeer hoge klanttevredenheid
- ✓ Vrijblijvend intake gesprek
- ✓ Ontspannen en succesvol!
- ✓ Deskundige, gemotiveerde makelaars
- ✓ Professionele promotie

Tel:010-3076340 Email: Info@HUIZEN010.nl

