

Bestemmingsplan



Rivierenwijk

Mei 2007



||||| = locatie plangebied



Voorschriften

**bestemmingsplan
Rivierenwijk**

mei 2007

Inhoud van de voorschriften

Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	5
Artikel 1	Begripsbepalingen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsbepalingen	13
Artikel 3	Woondoeleinden (W)	13
Artikel 4	Detailhandel en Wonen (DH+W)	16
Artikel 5	Maatschappelijke doeleinden en Wonen (M+W)	19
Artikel 6	Gemengde doeleinden (GD)	21
Artikel 7	Detailhandel (DH)	24
Artikel 8	Kantoren (K)	25
Artikel 9	Maatschappelijke doeleinden (M)	26
Artikel 10	Bedrijfsdoeleinden (B)	27
Artikel 11	Autoboxen/bergingen (A)	29
Artikel 12	Verkeersdoeleinden (V)	30
Artikel 13	Verkeer- en verblijfsdoeleinden (VV)	31
Artikel 14	Groenvoorzieningen (G)	32
Artikel 15	Water (WA)	34
Artikel 16	Waterkering (dubbelbestemming)	36
Artikel 17	Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)	37
Hoofdstuk 3	Algemene bepalingen	39
Artikel 18	Anti-dubbeltelbepaling	39
Artikel 19	Aanvullende werking bouwverordening	40
Artikel 20	Algemene vrijstellingsbepalingen	41
Artikel 21	Algemene procedurebepalingen	42
Artikel 22	Algemene gebruiksbeoordelingen	43
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotbepalingen	44
Artikel 23	Overgangsbepalingen	44
Artikel 24	Strafbepaling	45
Artikel 25	Titel	46

Bijlagen:

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Lijst van Horeca-inrichtingen

Bijlagekaarten:

(plankaarten 1 tot en met 3)

4. Archeologisch waardevol gebied

5. Geluidcontour industrielawaai

6. Vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3 lid 4 sub a

7. Vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3 lid 4 sub b

8. Wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit plan wordt verstaan onder:

1. *het plan*
het bestemmingsplan Rivierenwijk, vervat in de plankaart en deze voorschriften.
2. *de plankaart*
de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 3 kaartbladen met nummers Q04.33.034.02-1, Q04.33.034.02-2 en Q04.33.034.02-3 en bijlagenkaarten.
3. *aan- en uitbouw*
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.
4. *aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*
beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is;
hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een (raam)prostitutiebedrijf;
hieronder wordt wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.
5. *afhaalzaak*
detailhandelsvestiging waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.
6. *afdekking*
bovenbeëindiging van een bouwwerk
7. *ambachtelijk bedrijf*
een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.
8. *antennedrager*
antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
9. *antenne-installatie*
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.
10. *archeologische deskundige*
een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

11. *archeologisch onderzoek*
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingvergunning beschikt.
12. *archeologische waarde*
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.
13. *bebouwingspercentage*
het op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.
14. *bedrijf*
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.
15. *bedrijfsvloeroppervlak*
de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
16. *bedrijfswoning/dienstwoning*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
17. *belhuis*
een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetvoorzieningen.
18. *bestaand bouwwerk*
een bouwwerk, dat op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.
19. *bestaand gebruik*
het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik.
20. *bestemmingsgrens*
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
21. *bestemmingsvlak*
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
22. *bouwen*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
23. *bouwgrens*
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

24. *bouwlaag/woonlaag*
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kap en bijzondere bouwlaag.
25. *bouwperceel*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
26. *bouwvlak*
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
27. *bouwwerk*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
28. *bijgebouw*
een vrijstaand of aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
29. *bijzondere bouwlaag*
een ten opzichte van de gevel terugliggende bovenste bouwlaag.
30. *culturele voorzieningen*
voorzieningen gericht op kunst, ontspanning en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea en muziekcentra.
31. *dakkapel*
een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.
32. *dakopbouw*
een ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuizen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.
33. *detailhandel*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), 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, met uitzondering van afhaalzaken.
34. *dienstverlening*
het beroepsmatig verlenen van diensten waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:
zakelijke of maatschappelijke dienstverlening en dergelijke.:
het verrichten van administratieve of maatschappelijke en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden.

publieksgerichte dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen,

wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus en dergelijke, met uitzondering van beluizen.

35. *evenementen*
grootschalige, periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten.
36. *gebouw*
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
37. *gemeentelijk monument*
het op de plankaart als zodanig aangegeven monument.
38. *geluidshinderlijke inrichtingen*
bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979,99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993,50, laatst gewijzigd Stb 2002, 604).
- horeca*
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.
39. *hoofdgebouw*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
40. *kantoor*
een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.
41. *kap*
een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.
42. *kelder*
het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel onder het (straat)peil is gelegen.
43. *Lijst van Bedrijfsactiviteiten (LvB)*
de Lijst van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze voorschriften, hierna genoemd LvB, aangevende een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.
44. *Lijst van Horeca-activiteiten (LvH)*
de Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze voorschriften, hierna genoemd LvH, aangevende een onderverdeling van horeca-activiteiten die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

45. *maatschappelijke voorzieningen*
voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, met uitzondering van bioscopen en theaters.
46. *nutsvoorzieningen*
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.
47. *onderbouw*
een kelder of een souterrain
48. *(raam) prostitutiebedrijf*
een bedrijf als bedoeld in artikel 69 sub d van de Algemene Plaatselijke Verordening (Gemeentebblad 2001, nr. 8).
49. *seksinrichting*
een bedrijf als bedoeld in artikel 69 sub c van de Algemene Plaatselijke Verordening (Gemeentebblad 2001, nr. 8).
50. *souterrain*
het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat ten hoogste 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen.
51. *(straat)peil*
a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
c. voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.
52. *voorgevel*
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.
53. *voorgevellijn*
de op de plankaart als zodanig aangegeven voorgevellijn, waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gebouwd.
54. *woonschip*
elk vaarttuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning. Hieronder wordt ook verstaan een woonboot of woonark.
55. *beperkt kwetsbare objecten*
object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen).
56. *kwetsbare objecten*
object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen).

57. *oriënterende waarde*
de hoogte van het groepsrisico die, onder bepaalde voorwaarden, als acceptabel wordt beschouwd (artikel 13 van het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen)).
58. *groepsrisico*
het groepsrisico (GR) geeft aan hoeveel mensen zouden overlijden tengevolge van een calamiteit (artikel 1 van het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen)).
59. *plaatsgebonden risico*
het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is indien een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt (artikel 1 van het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen)).

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. de breedte en lengte of diepte van een gebouw**
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren.
- b. de oppervlakte van een gebouw**
tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren en boven peil.
- c. de vloeroppervlakte van een gebouw**
de bruto vloeroppervlakte zoals omschreven in de Nederlandse Norm NEN 2580, zoals die luidde op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan; bij de berekening van de parkeernorm blijft de vloeroppervlakte, die als parkeer- en/of stallingsruimte wordt gebruikt, buiten beschouwing.
- d. de inhoud van een gebouw**
boven (straat)peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.
- e. de goothoogte van een gebouw**
tussen het (straat)peil en de bovenkant van goot, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- f. de (bouw)hoogte van een gebouw**
tussen het (straat)peil en de bovenkant van het gebouw, waarbij ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, masten, windvanen, antennes en dergelijke niet worden meegeteld.
- g. de bouwhoogte van een ander bouwwerk/bouwwerk, geen gebouw zijnde**
tussen het (straat)peil en het hoogste punt van het bouwwerk; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.
- h. de bouwhoogte van een antenne-installatie**
tussen de onderkant en het hoogste punt van de antenne-installatie.
- i. de bouwhoogte van een windturbine**
tussen het (straat)peil en de top van de rotor in uiterste stand van de windturbine.
- j. de hoogte van een dakopbouw**
tussen de onderkant en het hoogste punt van de dakopbouw.
- k. bouwlaag**
tussen de onderkant van de vloer van de onderste bouwlaag en de onderkant van de vloer van de daarboven gelegen bouwlaag.
- l. afstanden**
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2. Overschrijding maximale hoogte

- a. De in het plan maximaal toegestane hoogten mogen worden overschreden door schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- b. De in het plan maximaal toegestane hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast niet meer dan 15 m mag bedragen;
 - 2. de hoogte van niet vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes, ten behoeve van mobile telecommunicatie niet meer mag bedragen dan 5 m.

3. Overschrijding maximale goothoogte

De in het plan maximaal toegestane goothoogten mogen worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.

4. Overschrijding bouwgrenzen

Bouwgrenzen, niet zijnde tevens bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de plankaart en het bepaalde in deze voorschriften worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappenhuizen, galerijen, hellingbanen, balkons, entreepoortalen, veranda's en afdaken mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of –bedrijven,
- b. voor de gronden met op de plankaart de nadere aanwijzing 'maatschappelijke zorg' tevens voor bijzondere woonvormen en de daarbij behorende sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen;
- c. ter plaatse van de nadere aanduiding 'parkeergarage' tevens voor ondergronds parkeren;
- d. een en ander met dien verstande dat het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten niet is toegestaan binnen het gebied gelegen tussen de op de kaart aangegeven groeprisicocontour en de ten westen van deze contour gelegen plangrens.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 3. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
 4. de gebouwen mogen worden onderkelderd;
 5. bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot;
- b. voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 2. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de breedte van een aan- en uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m bedragen;
 4. de (bouw)hoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;
 5. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 6. per hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
 7. indien de oppervlakte van de onder 6 bedoelde gronden meer bedraagt dan 250 m², mogen deze gronden tot ten hoogste 20% worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 8. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde onder 1 t/m 7 mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een hoogte van ten hoogste 1 m worden gebouwd;
 - 2. de (bouw)hoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 3. de (bouw)hoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 - a. 6 m voor vlaggenmasten;
 - b. 3 m voor de overige.

3. Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie 1 van de LvB dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of belhuizen.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2 a sub 2 en 3 voor het realiseren van een kap of extra bouwlaag op een hoofdgebouw van twee bouwlagen, met dien verstande dat:
 - 1. toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan voorzover de woning is gelegen aan de Croesestraat, zoals aangegeven op de bijlagekaart 6 'vrijstellingbevoegdheid Croesestraat' bij deze voorschriften;
 - 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld van de desbetreffende straat waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingsvorm (inclusief dakhelling) en bebouwingshoogte wordt verstaan;
 - 3. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegene percelen.
- b. lid 2 a sub 2 en 3 voor het realiseren van een kap op een hoofdgebouw van twee bouwlagen, met dien verstande dat:
 - 1. toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan voorzover de woning is gelegen aan de Amaliastraat, Noordzeestraat (tussen Grevelingenstraat en Dollardstraat), Westravenstraat, Hoendiepstraat, hoek Hoendiepstraat-Berkelstraat (noordzijde), hoek Gouwestraat-Merwedestraat (noordzijde), zoals aangegeven op bijlagekaarten 7 a tot en met d (vrijstelling artikel 3 lid 4 sub b) bij deze voorschriften;
 - 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld van de desbetreffende straat waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingsvorm (inclusief dakhelling) en bebouwingshoogte wordt verstaan;
 - 3. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegene percelen.

- c. lid 2 a sub 3 voor het wijzigen van een bestaande kapvorm of bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw van een, twee of drie bouwlagen, met dien verstande dat:
 - 1. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingsvorm (inclusief dakhelling) en bebouwingshoogte wordt verstaan;
 - 2. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen.
- d. lid 3 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de LvB, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1 van de LvB, met dien verstande dat geluidhinderlijke en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan.
- e. lid 1 sub d, met dien verstande dat in ieder geval de oriënterende waarde niet mag worden overschreden.

5 Wijzigingsbevoegdheid risicocontouren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen door de Groepsrisicocontour op de plankkaart te doen vervallen, indien de vergunning voor het LPG vulpunt is ingetrokken.

6 Wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid 1 bedoelde bestemming op de eerste bouwlaag te wijzigen in de bestemming Gemengde doeleinden als bedoeld in artikel 6 van deze voorschriften, met dien verstande, dat:

- a. deze wijziging alleen kan worden toegepast binnen het wijzigingsgebied aan de Jutfaseweg zoals en voorzover die op de bij dit voorschrift behorende bijlagenkaart 8 'wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden' is aangegeven;
- b. het op de onder a bedoelde kaart 'wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden' aangegeven maximum aantal panden (hoofdgebouw) met gemengde doeleinden in het wijzigingsgebied niet mag worden overschreden;
- c. er geen sprake mag zijn van zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

7. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. de situering van bebouwing ten opzichte van een zijdelingse perceelsgrens, indien dit noodzakelijk is in verband met de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het handhaven van parkeergelegenheid op het betreffende bouwperceel.

Artikel 4 Detailhandel en Wonen (DH+W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Detailhandel en Wonen (DH+W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- b. wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of –bedrijven, uitsluitend op de tweede bouwlaag en hoger, waarbij de toegangen en bij de woningen behorende bergingen overal zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de nadere aanwijzing 'wonen': tevens voor wonen en daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of –bedrijven, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- d. publiekgerichte dienstverlening tot een maximum van 9 vestigingen, met een maximum van 200m² bedrijfsvloeroppervlak per vestiging en uitsluitend op de eerste bouwlaag, het onder sub e bedoelde bestemmingsvlak daaronder niet begrepen
- e. in het bestemmingsvlak met de nadere aanwijzing 'dv' : tevens voor publiekgerichte dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- f. ter plaatse van de nadere aanwijzing 'maatschappelijke voorzieningen': tevens voor één maatschappelijke voorziening per aanduiding, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- g. ter plaatse van de nadere aanwijzing 'horeca': tevens voor één horecavestiging als genoemd in categorie C en D van de Lijst van Horeca-inrichtingen per aanduiding, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- h. ter plaatse van de nadere aanwijzing 'afhaalzaak': tevens voor één afhaalzaak per aanduiding, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- i. de daarbij behorende tuinen en erven en voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden en groenvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 3. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
 4. de gebouwen mogen worden onderkelderd;
 5. bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.
- b. voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 2. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de breedte van een aan- en uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m bedragen;

4. de (bouw)hoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;
 5. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 6. per hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
 7. indien de oppervlakte van de onder 6 bedoelde gronden meer bedraagt dan 250 m², mogen deze gronden tot ten hoogste 20% worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 8. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde onder 1 t/m 7 mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
1. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een hoogte van ten hoogste 1 m worden gebouwd;
 2. de (bouw)hoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de (bouw)hoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 - a. 6 m voor vlaggenmasten;
 - b. 3 m voor de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3. Gebruiksvoorschriften

a. *Aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf*

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, tot een maximum van 40 m²;
2. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie 1 van de LvB dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
3. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
4. geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of belhuizen.

b. *functie op de verdieping*

In afwijking van het bepaalde in lid 1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'functie op de verdieping' de in lid 1 onder d en e genoemde doeleinden tevens op de tweede bouwlaag vanaf (straat)peil en hoger worden uitgeoefend.

c. *omvang vestiging dienstverlening*

In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder d mag de omvang van een vestiging die niet voldoet aan hetgeen is bepaald worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2 a sub 3 voor het wijzigen van een bestaande kapvorm of bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw van een, twee of drie bouwlagen, met dien verstande dat:
 - 1. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingsvorm (inclusief dakhelling) en bebouwingshoogte wordt verstaan;
 - 2. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen.
- b. van het bepaalde in lid 2 sub b onder 2, 6 en 7 ten behoeve van het bebouwen van het buiten het bouwvlak aan de achterzijde van een hoofdgebouw gelegen gronden met 100% per hoofdgebouw, indien er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen en met dien verstande dat deze vrijstelling uitsluitend kan worden toegepast voor de functie detailhandel.
- c. lid 3 sub a voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de LvB, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1 van de LvB, met dien verstande dat geluidhinderlijke en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan.

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen door de in lid 1 onder c tot en met h genoemde nadere aanwijzing op de plankaart te doen vervallen, indien het gebruik overeenkomstig de desbetreffende nadere aanwijzing is beëindigd.

6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. de situering van bebouwing ten opzichte van een zijdelingse perceelsgrens, indien dit noodzakelijk is in verband met de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het handhaven van parkeergelegenheid op het betreffende bouwperceel.

Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden en Wonen (M+W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijke doeleinden en Wonen (M+W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of – bedrijven;
- c. de daarbij behorende tuinen en erven en voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en - paden en groenvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 3. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
 4. de gebouwen mogen worden onderkelderd;
 5. bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.
- b. voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 2. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de breedte van een aan- en uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m bedragen;
 4. de (bouw)hoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;
 5. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 6. per hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
 7. indien de oppervlakte van de onder 6 bedoelde gronden meer bedraagt dan 250 m², mogen deze gronden tot ten hoogste 20% worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 8. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde onder 1 t/m 7 mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een hoogte van ten hoogste 1 m worden gebouwd;

2. de (bouw)hoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
3. de (bouw)hoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 - a. 6 m voor vlaggenmasten;
 - b. 3 m voor de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3. Gebruiksvoorschriften

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, tot een maximum van 40 m²;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie 1 van de LvB dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of belhuizen.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de LvB, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1 van de LvB, met dien verstande dat geluidhinderlijke en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan.

Artikel 6 Gemengde doeleinden (GD)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Gemengde doeleinden (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of –bedrijven;
- b. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- d. ter plaatse van de nadere aanwijzing 'detailhandel': tevens voor één detailhandelsvestiging per aanduiding, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- e. bedrijven als genoemd in categorie 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- f. alsmede voor het in onderstaande tabel genoemde bedrijf op het daar genoemde adres, met dien verstande dat een motorbrandstoffenverkooppunt met een installatie voor LPG niet is toegestaan;
- g. ter plaatse van de nadere aanwijzing 'horeca': tevens voor één horecavestiging als genoemd in categorie C en D van de Lijst van Horeca-inrichtingen per aanduiding, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- h. de in onderstaande tabel vermelde horecavestigingen: tevens voor horecavestigingen als genoemd in de hieronder in tabel 2 aangegeven categorie van de Lijst van Horeca-inrichtingen, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- i. de daarbij behorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden en groenvoorzieningen.

Tabel 1: Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 1 onder f.

Adres	Categorie	Bedrijfsactiviteit
Wielingenplein 5	3	garagebedrijf en motorbrandstoffenverkooppunt

Tabel 2: Horecavestigingen als bedoeld in lid 1 onder g.

Adres	toegelaten horecavestiging
Jutfaseweg 27	Café (categorie B,C,D)
Jutfaseweg 28	Café (categorie B,C,D)
Jutfaseweg 119	Café (categorie B,C,D)
Jutfaseweg 122	Café (categorie B,C,D)
Jutfaseweg 219	Café (categorie B,C,D)
Amaliadwarsstraat 2D	Zaalverhuur t.b.v. feesten (categorie A, B,C,D)

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 3. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;

4. de gebouwen mogen worden onderkelderd;
 5. bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.
- b. voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
1. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 2. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de breedte van een aan- en uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m bedragen;
 4. de (bouw)hoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;
 5. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 6. per hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
 7. indien de oppervlakte van de onder 6 bedoelde gronden meer bedraagt dan 250 m², mogen deze gronden tot ten hoogste 20% worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 8. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde onder 1 t/m 7 mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
1. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een hoogte van ten hoogste 1 m worden gebouwd;
 2. de (bouw)hoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de (bouw)hoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 - a. 6 m voor vlaggenmasten;
 - b. 3 m voor de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3. Gebruiksvoorschriften

a. Aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, tot een maximum van 40 m²;
2. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie 1 van de LvB dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
3. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
4. geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of belhuizen.

b. functie op de verdieping

In afwijking van het bepaalde in lid 1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'functie op de verdieping' de in lid 1 onder b en c genoemde doeleinden tevens op de tweede bouwlaag vanaf (straat)peil en hoger worden uitgeoefend.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2 a sub 3 voor het wijzigen van een bestaande kapvorm of bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw van een, twee of drie bouwlagen, met dien verstande dat:
 1. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingsvorm (inclusief dakhelling) en bebouwingshoogte wordt verstaan;
 2. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegene percelen.
- b. lid 1 sub e en lid 3 a sub b voor bedrijfsactiviteiten in maximaal één hogere categorie van de LvB, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1, respectievelijk categorie 2 van de LvB, met dien verstande dat geluidhinderlijke en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan.
- c. lid 1 sub e om bedrijven toe te laten die niet in de LvB zijn genoemd, voor zover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan de categorieën van de LvB. zoals genoemd, met dien verstande dat geluidhinderlijke en risicovolle inrichtingen, alsmede een motorbrandstoffenverkooppunt met LPG-installaties niet zijn toegestaan.

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen door de in lid 1 onder c tot en met h genoemde nadere aanwijzing op de plankaart te doen vervallen, indien het gebruik overeenkomstig de desbetreffende nadere aanwijzing is beëindigd.;

6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. de situering van bebouwing ten opzichte van een zijdelingse perceelsgrens, indien dit noodzakelijk is in verband met de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het handhaven van parkeergelegenheid op het betreffende bouwperceel.

Artikel 7 Detailhandel (DH)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor Detailhandel (DH) zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, en
- b. de daarbij behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden en parkeervoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor het hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - a. 6 m voor vlaggenmasten;
 - b. 3 m voor de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Kantoren (K)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor Kantoren (K) zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. de bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, parkeervoorzieningen en water, onder andere ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer en waterberging.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
 2. dienstwoningen zijn niet toegestaan;
 3. de (bouw)hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 4. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd.
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - a. 6 m voor vlaggenmasten;
 - b. 3 m voor de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van en het aantal parkeerplaatsen op het betreffende bouwperceel, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van verkeersveiligheid dan wel ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Artikel 9 Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijke doeleinden (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. met daaraan ondergeschikt: detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- c. ter plaatse van de nadere aanwijzing 'nutsvoorziening': uitsluitend voor nutsvoorzieningen;
- d. de daarbij behorende voorzieningen, waaronder ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, groenvoorzieningen en water, onder andere ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer en waterberging;
- e. een en ander met dien verstande dat het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten niet is toegestaan binnen het gebied gelegen tussen de op de kaart aangegeven groepsrisicocontour en de ten westen van deze contour gelegen plangrens

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het gehele bouwvlak worden bebouwd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 3. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m. en voor vlaggenmasten 6 meter;

3. Vrijstelling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, sub e met dien verstande dat in ieder geval de oriënterende waarde niet mag worden overschreden.

4. Wijzigingsbevoegdheid risico-contouren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen door de Groepsrisico-contour op de plankaart te doen vervallen, indien de vergunning voor het LPG vulpunt is ingetrokken.

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van en het aantal parkeerplaatsen op het betreffende bouwperceel, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van verkeersveiligheid dan wel ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Artikel 10 Bedrijfsdoeleinden (B)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijfsdoeleinden (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. alsmede voor de in de onderstaande tabel vermelde bedrijven op het daar genoemde adres uit categorie 3 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- c. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de nadere aanwijzing 'zakelijke dienstverlening': tevens uitsluitend voor zakelijke dienstverlening;
- e. de daarbij behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, wateraanvoer en -afvoer en waterberging;
- f. één en ander met uitzondering van dienstwoningen, en met dien verstande dat inrichtingen die behoren tot de categorieën genoemd in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer niet zijn toegestaan.

Abbeelding 3: Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 1 onder b.

Adres	Categorie	Bedrijfsactiviteit
Jutfaseweg 156-157	3	onderhoudsdienst voor timmerwerk, schilderwerk etc; Wijkpost voor groenonderhoud en bestratingen
Jutfaseweg 178	3	garagebedrijf

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
 2. de (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 3. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
 4. de in lid 1 onder c bedoelde kantoorruimte mag per bedrijfsvestiging niet meer bedragen dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf met een maximum van 2.000 m² ;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en voor vlaggenmasten maximaal 6 meter; ter plaatse van de aanduiding 'kraan' is een hijskraan toegestaan met een hoogte van maximaal 10 m.

3. Vrijstelling Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:

- a. door bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 1 sub a genoemd, voorzover het betrokken bedrijf 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 gelijk te zijn aan de in lid 1 genoemde categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

- b. door bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voorzover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan de categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 1 sub a genoemd; met dien verstande dat:
1. geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. een motorbrandstoffenverkooppunt met LPG-installaties niet is toegestaan.

4. Bijzonder gebruiksvoorschrift

Het is verboden de buiten de bouwvlakken gelegen onbebouwde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m.

5. Wijzigingsbevoegdheid LvB

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de LvB te wijzigen door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van en het aantal parkeerplaatsen op het betreffende bouwperceel, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van verkeersveiligheid dan wel ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Artikel 11 Autoboxen/bergingen (A)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Autoboxen/bergingen (A) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de stalling van personenauto's, motorrijwielen en (brom)fietsen;
- b. de berging van huishoudelijke artikelen, caravans en aanhangwagens;
- c. nutsvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
 2. de (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

3. Bijzonder gebruiksvoorschrift

Het is verboden de gebouwen te gebruiken ten behoeve van commerciële doeleinden.

Artikel 12 Verkeersdoeleinden (V)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Verkeersdoeleinden (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterbeheer en waterberging;
- f. water en kruisingen met water;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. de daarbij behorende groenvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, reclame uitingen en kunstwerken.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
 2. de (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en voor vlaggenmasten maximaal 6 meter.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a voor:

- a. afwijkingen van de maximale (bouw)hoogte van een gebouw tot maximaal 3 m;
- b. afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 30 m².

Artikel 13 Verkeer- en verblijfsdoeleinden (VV)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer- en verblijfsdoeleinden (VV) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. speelvoorzieningen;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. groenvoorzieningen;
- e. evenementen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding benzineverkooppunt: tevens voor een verkooppunt van motorbrandstoffen, met dien verstande dat een motorbrandstoffenverkooppunt met LPG-installaties is niet toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding parkeergarage: tevens voor een halfverdiepte parkeergarage;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en kruisingen met water;
- k. de daarbij behorende wegen, geluidwerende voorzieningen, al dan niet ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, kunstwerken en voet- en fietspaden;
- l. een en ander met dien verstande dat het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten niet is toegestaan binnen het gebied gelegen tussen de op de kaart aangegeven groepsrisicocontour en de ten westen van deze contour gelegen plangrens.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
 2. de (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter en voor vlaggenmasten maximaal 6 meter;

3. Vrijstellingen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.a.1 en lid 2.a.2 voor:
 - 1 afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 30 m²;
 - 2 afwijkingen van de maximale (bouw)hoogte van een gebouw tot maximaal 3 m;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, sub l, met dien verstande dat in ieder geval de oriënterende waarde niet mag worden overschreden.

4. Wijzigingsbevoegdheid risicocontouren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen door de Groepsrisicocontour op de plankaart te doen vervallen, indien de vergunning voor het LPG vulpunt is ingetrokken.

Artikel 14 Groenvoorzieningen (G)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Groenvoorzieningen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bermen en bermsloten;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterbeheer, waterberging en sierwater;
- f. recreatief medegebruik;
- g. evenementen;
- h. sport-, recreatie en speelvoorzieningen;
- i. uitsluitend grenzend aan de aanduiding woonboten in de bestemming Water: tevens voor oevergebruik bij woonboten;
- j. daarbij behorende voorzieningen zoals kunstwerken (waaronder duikers en bruggen) en afvalinzamelvoorzieningen;
- k. een en ander met dien verstande dat het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten niet is toegestaan binnen het gebied gelegen tussen de op de kaart aangegeven groepsrisicocontour en de ten westen van deze contour gelegen plangrens.

en voorzover nader op de plankaart aangewezen als "(ev)" (ecologische verbindingsszone) tevens voor:

- l. behoud van de aan deze gronden eigen natuurlijke en ecologische waarden.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van het oevergebruik bij woonboten worden gebouwd;
 2. de te bebouwen gronden mogen niet breder zijn dan de lengte van de betreffende woonboot;
 3. per woonboot mag ten hoogste 1 berging worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 6 m² en met een maximale hoogte van 2,2 m;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de (bouw)hoogte voor de gronden nader op de plankaart aangewezen als "(ev)" ten hoogste 1 m mag bedragen;
 2. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de in lid 1 onder j bedoelde bestemmingsvlakken, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

3. Gebruiksbeperking

Onder oevergebruik voor woonboten wordt het gebruik als tuin verstaan. Tuinen aan eenzelfde oeverdeel dienen op gelijke afstand te zijn gelegen van de openbare weg, of indien aanwezig, het voetpad.

4. Vrijstelling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, sub k, met dien verstande dat in ieder geval de oriënterende waarde niet mag worden overschreden.

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd:

- a. de bebouwingsbepalingen zoals gesteld in lid 2 onder a te wijzigen, gelet op het van toepassing zijnde beleid;
- b. het plan te wijzigen door de Groepsrisicocontour op de plankaart te doen vervallen, indien de vergunning voor het LPG vulpunt is ingetrokken.

Artikel 15 Water (WA)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Water (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterbeheer en waterberging;
- c. verkeer te water;
- d. kruisingen met wegverkeer;
- e. ter plaatse van de nadere aanwijzing "woonboten": tevens als ligplaats voor woonboten en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, met dien verstande dat het aantal woonboten niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven en met dien verstande dat het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten niet is toegestaan binnen het gebied gelegen tussen de op de kaart aangegeven groepsrisicocontour en de ten westen van deze contour gelegen plangrens
- f. alsmede voor het in onderstaande tabel genoemde bedrijf op het daar genoemde adres

Afbeelding 4: Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 1 onder f.

Adres	Categorie	Bedrijfsactiviteit
Merwedeplantsoen 67	2	Tandtechnisch laboratorium

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers.

3. Gebruiksvoorschrift

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in samenhang met woonboten is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woonboot tot een maximum van 40 m²;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of belhuizen.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, sub e:

- a. met dien verstande dat in ieder geval de oriënterende waarde niet mag worden overschreden;
- b. om aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven uit categorie 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

- a. de nadere aanwijzing "woonboten" te verwijderen;
- b. de locatie van de aanduiding "woonboten" te wijzigen;
- c. het op de plankaart aangegeven aantal woonboten te wijzigen, indien de stedenbouwkundige inpassing van de woonboot daardoor verbetert, of uitvoering wordt gegeven aan het door burgemeester en wethouders vastgestelde woonbotenbeleid;
- d. het plan te wijzigen door de Groepsrisicocontour op de plankaart te doen vervallen, indien de vergunning voor het LPG vulpunt is ingetrokken
- e. het plan te wijzigen door sublid f van lid 1 en de daar opgenomen tabel te doen vervallen, indien het genoemde bedrijf definitief is beëindigd danwel in geval van leegstand van ten minste 12 maanden.

6. Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonboten, met uitzondering van de in lid 1, onder e. bedoelde woonboten.

Artikel 16 Waterkering (dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Waterkering aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering en secundair voor de overige op de plankaart aangewezen bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de primaire bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3. Voorrangsregeling

Al hetgeen in deze voorschriften bij de secundaire bestemmingen is toegestaan, is, voor zover deze secundaire bestemmingen samenvallen met de in lid 1 bedoelde primaire bestemming uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover dat, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering.

Artikel 17 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

Doeleindenomschrijving

- 1 De op de bijlagekaart behorende bij deze voorschriften voor Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn naast voor de overige op de plankaart aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Bouwvoorschriften

- 2 Op of in de lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
 - a. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in lid 1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 2. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Vrijstelling

- 3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bestemmingsbepalingen en bouwvoorschriften.
4. Vrijstelling als bedoeld in lid 3 wordt verleend, indien:
 - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
5. Vrijstelling, als bedoeld in lid 3, wordt voorts verleend indien:
op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Aanlegvergunning

- 6 Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;

- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
7. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 6 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
8. Het verbod, als bedoeld in lid 6, is niet van toepassing indien:
- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de werken of werkzaamheden:
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Wijziging

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen door:
- a. de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;
 - b. de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen

Artikel 18 Anti-dubbeltelbepaling

Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 19 Aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van de Bouwverordening blijven van toepassing, voorzover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad - en losmogelijkheden bij of in de gebouwen.

Artikel 20 Algemene vrijstellingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van het bepaalde in hoofdstuk 2 ter zake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen in het plan voor:
 - a. afwijkingen tot ten hoogste 10% van maten, afmetingen en percentages alsmede van de bestaande bebouwing in die gevallen waarin de maatvoering van de bestaande bebouwing maatgevend is;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde tevens bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 - c. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en openbaar vervoer, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemalen en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 m;
 - d. het plaatsen van objecten van beeldende kunst;
 - e. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
 - f. het overschrijden van de maximale hoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale hoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
 - g. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang en/of sirene- of waarschuwingsmasten tot een hoogte van niet meer dan 55 m.
2. Een vrijstelling als bedoeld in lid 1 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 21 Algemene procedurebepalingen

1. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, een vrijstellingsbevoegdheid of de bevoegdheid een aanlegvergunning te verlenen, zoals bedoeld in deze voorschriften, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:
 - a. het ontwerpbesluit tot uitwerking, wijziging, vrijstelling of verlening van een aanlegvergunning ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
 - b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Afwijkende procedure

2. Ten aanzien van het ontwerpbesluit van een in lid 1 genoemde vrijstelling die gelijktijdig met een vergunning als bedoeld in artikel 46 van de Woningwet wordt verleend, is het bepaalde in het eerste lid niet van toepassing.

Artikel 22 Algemene gebruiksbepalingen

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, te doen en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemmingen.
2. Onder een verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan:
 - a. gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
 - b. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
 - c. gebruik van stacaravans, recreatieappartementen en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
 - d. gebruik van onbebouwde gronden als:
 1. staan- of ligplaats voor onderkomens;
 2. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
 3. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 23 Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken welke op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan dan wel (kunnen) worden gebouwd met in achtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

2. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 bedoelde bouwwerken met niet meer dan 10%;

3. Overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan en dat in strijd is met de bepalingen in dit plan, mag worden voortgezet.

4. Wijziging bestaand strijdig gebruik

Wijziging van het in lid 3 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voor zover daardoor de bestaande afwijkingen van dit plan naar aard en omvang worden verkleind.

5. Uitzonderingen op het overangsrecht

- a. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen nog geldende plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden;
- b. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 24 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 10, lid 4, artikel 11, lid 3, artikel 17, lid 6 en artikel 22, lid 1 is een economisch delict, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 25 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Bestemmingsplan Rivierenwijk".

Bijlage

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN
behorende bij het bestemmingsplan 'Rivierenwijk'.

De gebruikte afkortingen in de lijst zijn:

< kleiner dan
 >= groter dan of gelijk aan
 cat. categorie
 i.e. inwonersequivalenten
 p.c. productiecapaciteit
 p.o. productieoppervlakte
 u uur
 d dag
 j jaar

categorie-indeling	
categorie 1	bedrijven of installaties passend binnen de woonomgeving
categorie 2	bedrijven of installaties passend op bedrijfsterrein grenzend aan woningen of in daartoe aangegeven funktiemengingszones
categorie 3	bedrijven of installaties, minimum afstand tot woonwijken 40 m
categorie 4	bedrijven of installaties, minimum afstand tot woonwijken 100 m
categorie 4a	bedrijven of installaties, minimum afstand tot woonwijken 300 m
categorie 5	bedrijven of installaties, minimum afstand tot woonwijken 500 m
categorie 6	bedrijven of installaties, minimum afstand tot woonwijken 1500 m

Bijlage

Lijst van horeca-inrichtingen

Lijst van horeca-inrichtingen

Type:	Inrichting:	Activiteiten:
A	discotheek bar-dancing zaalverhuur/ party-centra ¹	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op het ten gehore brengen van <u>muziek</u> en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u>.</i>
B	café bar brasserie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op de <u>verstrekking van drank</u>.</i>
C	cafeteria snackbar grill-room fastfood-restaurant automatiek snelbuffet	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>.</i>
D	restaurant bistro	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als

¹ Regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek- en dansevenementen, in tegenstelling tot zaalverhuur voor congressen en seminars.

crêperie	nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken.
lunchroom	
konditorei	
	<i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>etenswaren voor consumptie ter plaatse</u>.</i>
koffie-/theehuis	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholvrije dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren.
	<i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>alcoholvrije drank</u>.</i>
ijssalon	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse.

Voor de toepassing van de lijst van horeca-inrichtingen wordt onder een horecabedrijf het volgende begrepen:

een bedrijf of instelling waar

1. bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of,
2. bedrijfsmatig zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

Bijlagenkaarten bij de voorschriften

Plankaart

