

voorschriften

Inhoud van de voorschriften

Hoofdstuk I	Algemene bepalingen	blz. 3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
Artikel 3	Bouwmogelijkheden (zie figuur 1 v.s.)	6
Artikel 4	Bestaande afstanden en bestaande andere maten	9
Artikel 5	Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO	9
Artikel 6	Straalpad	9
Artikel 7	Beschrijving in Hoofdlijnen	10
Hoofdstuk II	Bestemmingen en gebruik	13
Artikel 8	Centrumvoorzieningen (C en CI)	13
Artikel 9	Woongebied (WG)	15
Artikel 10	Woondoeleinden en kantoren (WK)	16
Artikel 11	Maatschappelijke doeleinden (M)	17
Artikel 12	Verkeersdoeleinden (V)	18
Artikel 13	Groenvoorzieningen	19
Artikel 14	Water	19
Artikel 15	Gebruik van gronden en bouwwerken	20
Hoofdstuk III	Overgangs- en slotbepalingen	21
Artikel 16	Vrijstellingen	21
Artikel 17	Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen	21
Artikel 18	Overgangsbepalingen	22
Artikel 19	Strafbepaling	22
Artikel 20	Naam	22

Bijlage:

1. Staat van Horeca-activiteiten.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het bestemmingsplan

het bestemmingsplan Centrum-Noord van de gemeente Ridderkerk regelt de bestemming van gronden en het gebruik van gronden en bouwwerken, gelegen binnen het gebied vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de (bestemmingsplan)kaart

de tot het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nr. 8273, waarop de in lid 1 bedoelde bestemming is aangegeven.

3. bouwvlak

een aaneengesloten oppervlakte met een bestemmingsaanduiding voorzien van een hoogte-aanduiding en/of een percentage waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toe gelaten.

4. bouwgrens/bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven grenslijn van bestemmingen, die behoudens toelaatbare afwijkingen niet mag worden overschreden met bebouwing.

5. hoofdgebouw

een gebouw dat op een perceel door zijn aard, functie, constructie en/of afmeting als belangrijkste valt aan te merken.

6. aanbouw

een uit de gevel uitspringend ondergeschikt deel behorende tot een hoofdgebouw, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens, woon- of slaapgedeelten, garages en bergingen van een woning.

7. bijgebouw

een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten en bergingen – geen woonruimten zijnde – alsmede hobbykasten en huisdierenverblijven.

8. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

9. horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.

10. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt.

11. antenne-installatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een apparatuurkast en een mast met een antenne, gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie.

12. vrijstaande antennemast

een vrijstaande constructie, hoger dan 5.00 m, die uitsluitend is opgebouwd voor de plaatsing van antennes.

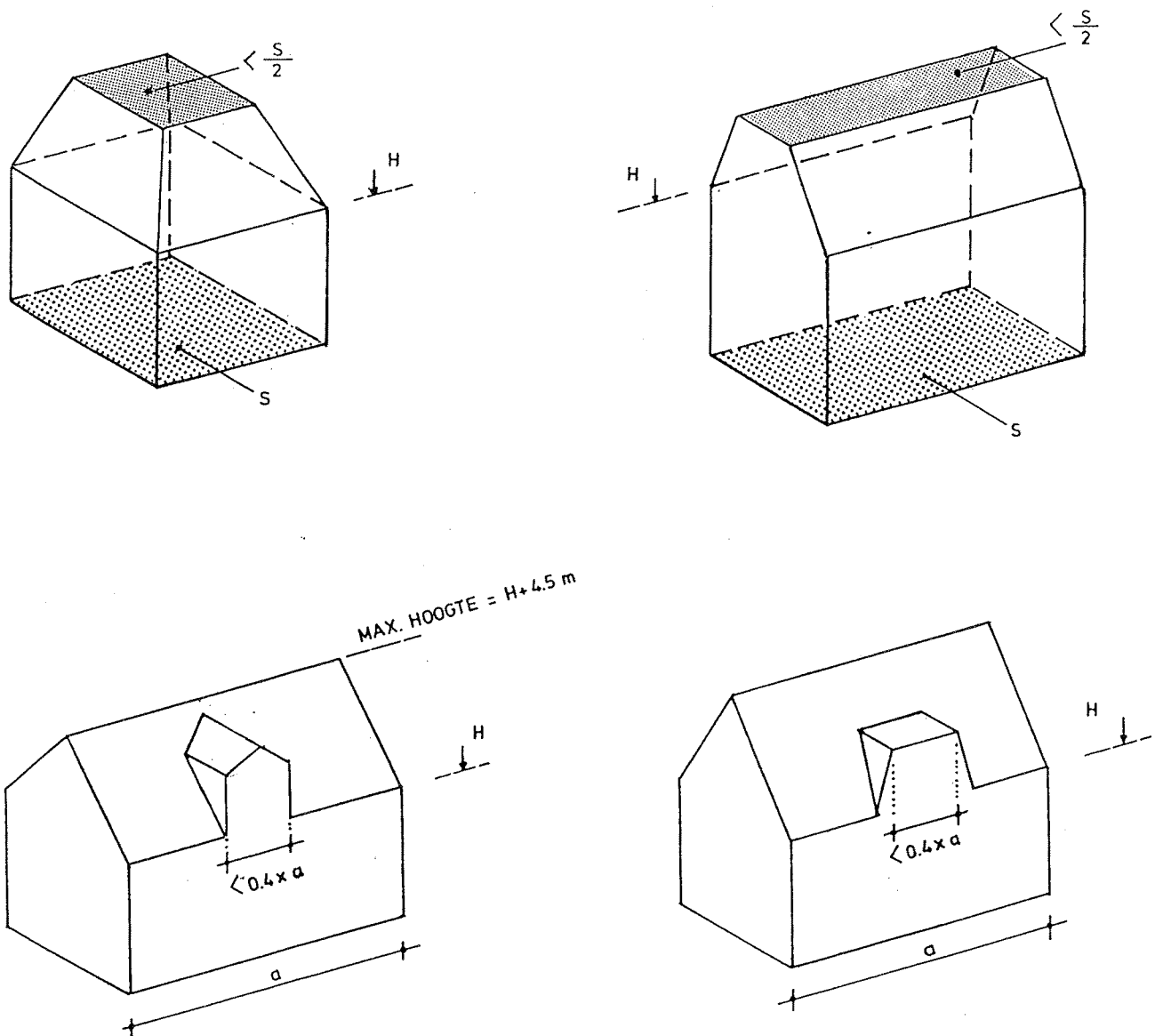
Artikel 2 Wijze van meten

1. Een goot- of boeibordhoogte en een bouwhoogte worden gemeten vanaf:
 - a. de kruin van de (hoogstgelegen) weg, indien een bouwwerk is gelegen op een afstand van 5.00 m of minder uit de bestemming Verkeersdoeleinden;
 - b. de hoogte van het aan het bouwwerk grenzende terrein (na het bouwrijp maken daarvan), indien een bouwwerk is gelegen op een afstand van meer dan 5.00 m uit de bestemming verkeer.
2. Een goot- of boeibordhoogte wordt gemeten tot aan:
 - a. de snijlijn van een gevelvlak en het dakvlak een één (of meer) dakkapel(len) indien daarvan de (gezamenlijke) breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte en de afstand tussen dakkapel(len) en gevelvlak minder dan 1.00 m bedraagt;
 - b. de snijlijn van een gevelvlak en het dakvlak indien geen dakkapel(len) als genoemd onder a aanwezig is (zijn).
3. Een bouwhoogte wordt gemeten tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen uitgezonderd.
4. Het grondoppervlak van een bouwwerk wordt buitenwerks ter hoogte van het aangrenzend terrein gemeten.
5. De inhoud van een bouwwerk wordt buitenwerks en bovengronds gemeten.
6. De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand tussen een bouwwerk en een erfafscheiding of een bestemmingsgrens wordt gemeten waar deze afstand het kleinst is.

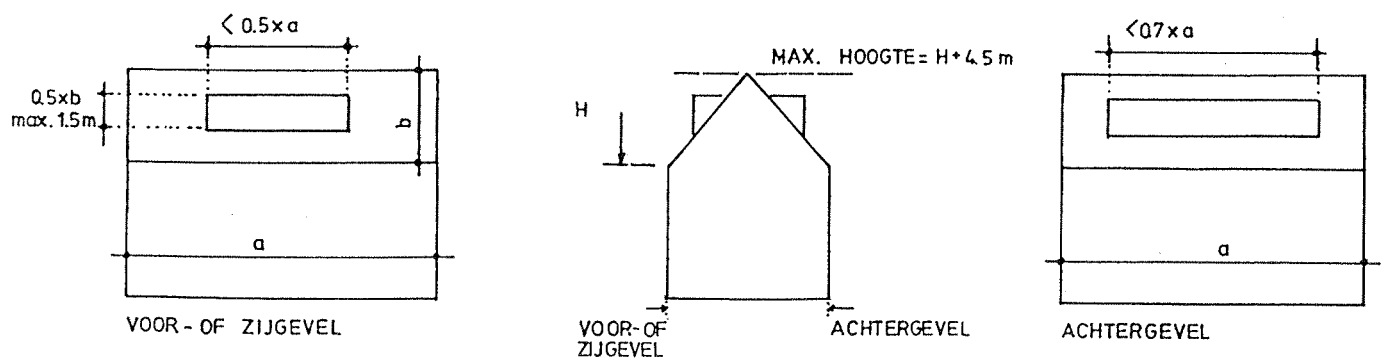
Artikel 3 Bouwmogelijkheden (zie figuur 1 v.s.)

1. Een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd binnen:
 - a. de in deze voorschriften uitdrukkelijk aangegeven goot- of boeibordhoogte, respectievelijk bouwhoogte;
 - b. de op de kaart (achter de bestemmingsaanduiding) in meters aangegeven goot- of boeibordhoogte, indien deze niet uitdrukkelijk in deze voorschriften is aangegeven;
 - c. de uit deze voorschriften en de kaart voortvloeiende horizontale bouwgrenzen.
2. Een goot- of boeibordhoogte mag worden overschreden door:
 - a. dakruimten, mits:
 - het gezamenlijk oppervlak van (nagenoeg) horizontale dakvlakken niet meer bedraagt dan 50% van het gezamenlijk grondoppervlak van de af te dekken gedeelten van het bouwwerk;
 - de hoogte van de overschrijding niet meer dan 4.50 m bedraagt;
 - de breedte van enig deel van een gevelvlak van deze dakruimte geen dakkapel zijnde, niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de onderliggende gevel dan wel in opwaartse richting geleidelijk toeneemt tot deze maat;
 - b. dakkapellen op woningen, voorzover gelegen aan de voor- of zijgevel, waarvan de gezamenlijke breedte per dakvlak niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voor- of zijgevel en waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximumhoogte van 1.50 m;
 - c. dakkapellen op woningen, voorzover niet gelegen aan de voor- of zijgevel van een pand, waarvan de gezamenlijke breedte per dakvlak niet meer bedraagt dan 70% van de breedte van de onderliggende gevel en waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximumhoogte van 1.50 m;
 - d. (delen van) bouwwerken, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 1 m² bedraagt en door trappenhuisen, lichtstraten, koepels en liftkokers;
 - e. technische ruimten voor klimaatregeling, koeling en dergelijke.
3. De bouwhoogte mag worden overschreden door antennes met ten hoogste 6.00 m.
4. Een uit dit plan voortvloeiende bouwgrens mag uitsluitend worden overschreden door:
 - a. hierna te noemen bouwdelen, waarvan de overschrijding plaatsvindt in of boven gronden die (mede) zijn bestemd voor verkeer, doch lager dan 4.20 m boven een weg of een strook van 1.50 m langs een weg en lager dan 2.20 m boven de overige gronden en waarvan de overschrijding niet meer bedraagt dan:
 - 0.12 m bij overschrijding door stoepen, stoeptreden, gevelbekledingen, afvoerkanalen en gevelversieringen;
 - 0.50 m bij overschrijding door ondergrondse funderingen;
 - b. hierna te noemen bouwdelen, waarvan de overschrijding plaatsvindt boven gronden die (mede) zijn bestemd voor verkeer, doch hoger dan bedoeld onder a van dit lid en waarvan de overschrijding niet meer bedraagt dan:
 - 0.12 m bij overschrijding door gevelbekledingen, afvoerkanalen en gevelversieringen;
 - 1.00 m bij overschrijding door overstekende goten en overstekende daken;
 - 2.00 m bij overschrijding door balkons, galerijen, overbouwingen, luifels, hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stortbuizen en zuigbuizen;
 - c. hierna te noemen bouwdelen, waarvan de overschrijding plaatsvindt in of boven gronden die niet (mede) zijn bestemd voor verkeer en waarvan de overschrijding niet meer bedraagt dan:
 - 0.12 m bij overschrijding door gevelbekledingen, afvoerkanalen en gevelversieringen;
 - 1.00 m bij overschrijding door stoepen, stoeptreden, ondergrondse funderingen, overstekende goten en overstekende daken;
 - 2.00 m bij overschrijding door balkons, galerijen, overbouwingen, luifels, hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stortbuizen en zuigbuizen.

Figuur 1 VS Overschrijding goot- of boeibordhoogte



DAKKAPEL



5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4 onder a voor ondergrondse funderingen, in het aanliggende terrein gelegen stoepen en voor reclamebouwwerken, waarvan de overschrijding niet meer bedraagt dan 1.00 m;
- b. het bepaalde in lid 4 onder b en c voor hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stortbuizen en zuigbuizen, waarvan de overschrijding niet meer bedraagt dan 3.00 m;
- c. het bepaalde in lid 4 onder b en c erkers, waarvan de overschrijding niet meer bedraagt dan 2.00 m.

Artikel 4 Bestaande afstanden en bestaande andere maten

1. In die gevallen dat de afstanden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden of de afstanden van gebouwen tot erfscheidingen, op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan minder bedragen dan overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk II als minimum is voorgeschreven, mogen deze bestaande afstanden, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk II, worden gehandhaafd, doch niet worden verkleind.

2. In die gevallen dat de goothoogte van gebouwen dan wel de inhoud van een woning of de oppervlakten van gebouwen op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan c.q. het moment van het van kracht worden van een wijzigingsbesluit meer bedragen dan overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk II als maximum is voorgeschreven, mogen deze bestaande maten, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk II, worden gehandhaafd, doch niet worden overschreden.

Artikel 5 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen het gedeelte van het plan voorzien van de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO" wijzigen ten behoeve van parkeerterreinen, zulks met inachtneming van de volgende bepaling:

- het aantal parkeerplaatsen mag ten hoogste 36 bedragen.

Artikel 6 Straalpad

Op de gronden waarboven blijkens de kaart een straalpad is gelegen, mag de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door interpolatie van de op de kaart bij het straalpad ingeschreven hoogtematen.

Artikel 7 Beschrijving in Hoofdlijnen

Algemeen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het onderhavige bestemmingsplan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan de gronden binnen het plangebied. Deze hoofdlijnen dienen als referentiekader bij de toetsing van bouwplannen, de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, de toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen en de ruimtelijke inrichting.

Doelstellingen

2. Het beleid in hoofdlijnen is er op gericht voor het plangebied een planologisch-juridisch kader te scheppen voor de realisering van de afrondende fase van het centrumplan voor Ridderkerk, bestaande uit:

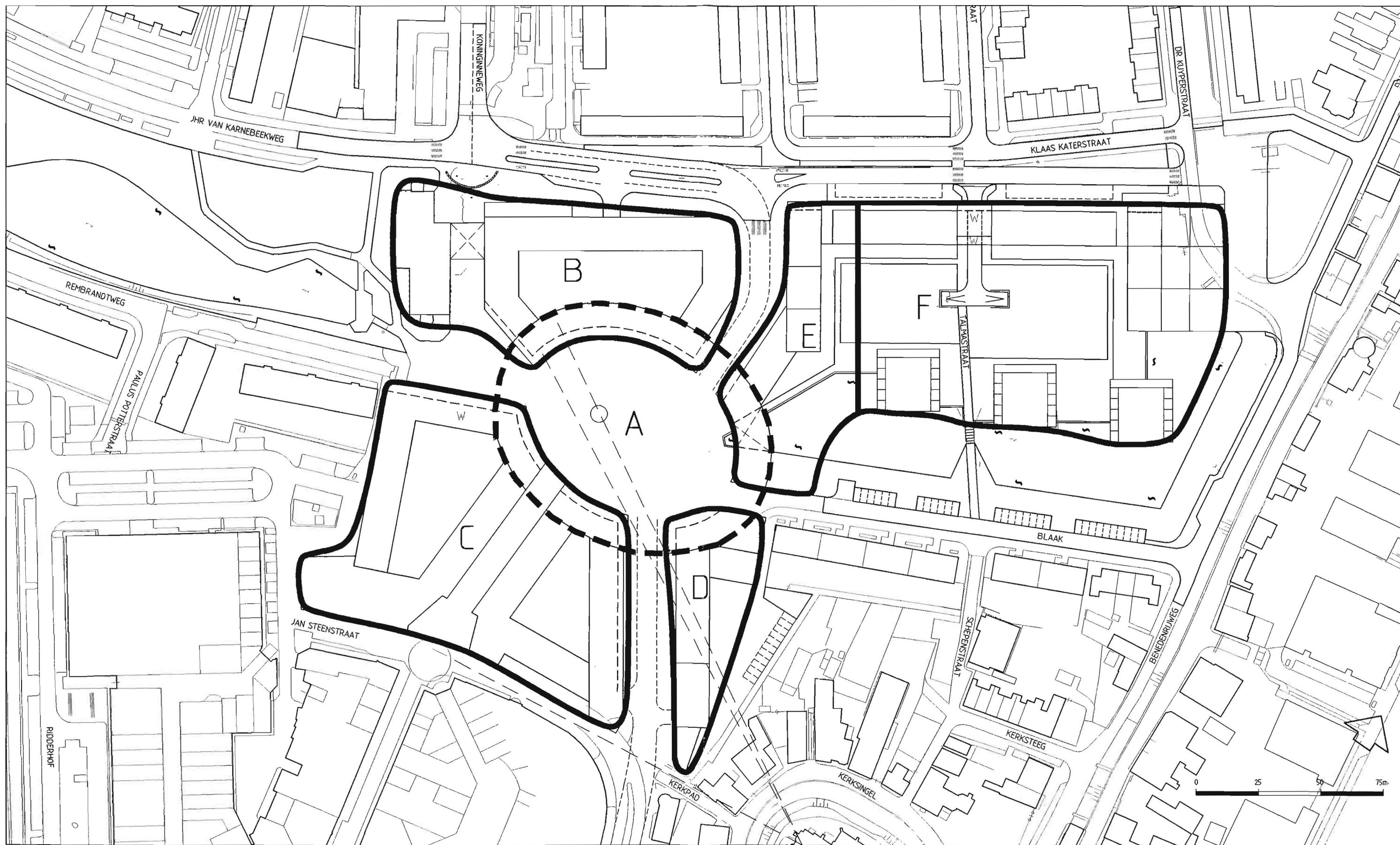
- a. een ovaalvormig stadsplein, omsloten door de uitbreiding van het gemeentehuis, een multifunctioneel centrum voor sociale dienstverlening en culturele activiteiten, winkels, horecavoorzieningen, kantoren, dienstverlening en woningen; de bebouwing dient gericht te zijn op het bereiken van een stedenbouwkundige eenheid en een daarop afgestemde architectonische samenhang;
- b. de realisering van een woningbouwcomplex tussen het stadsplein, de Ringdijk, de Klaas Katerstraat en de waterloop de Blaak;
- c. de instandhouding van het gebied langs de waterloop de Blaak en langsliggende groenvoorzieningen, met dien verstande dat langs de Jhr. van Karnebeekweg door middel van een wijzigingsbevoegdheid een parkeerplaats kan worden aangelegd;
- d. de aanleg van een centrumroute, tevens verblijfsgebied, die toegang biedt tot het centrumgebied en de aanliggende parkeerplaatsen;
- e. bij de onder a en b genoemde bebouwing behorende parkeervoorzieningen.

Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd (zie ook figuur 2 vs)

3. Door de raad van de gemeente Ridderkerk is een beeldkwaliteitsplan voor het centrum vastgesteld d.d. 29 juni 1998 dat medebepalend is voor het bereiken van de beoogde stedenbouwkundige eenheid en daarop afgestemde architectonisch samenhang van de bebouwing, alsmede van de kwaliteit van de openbare en semi-openbare ruimte.

4. De in lid 2 genoemde doelstellingen worden op de volgende wijze nagestreefd:

- a. rond het stadsplein (zie figuur 2vs gebied A) zal de bebouwing worden gesitueerd in de aan het stadsplein grenzende bouwgrens, met dien verstande dat binnen de bestemming Centrumvoorzieningen een colonnade wordt gerealiseerd, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen met betrekking tot de hoogte en de diepte gemeten uit de bestemmingsgrens; ten aanzien van de inrichting van het stadsplein dient de centrumweg zodanig te worden uitgevoerd, dat deze als ondergeschikt wordt ervaren aan het voetgangersgebied;
- b. rond het stadsplein dient gestreefd te worden naar een gelijke goothoogte van de verschillende gebouwen; op dit punt kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen teneinde te komen tot een goede onderlinge afstemming;
- c. in gebied B (zie figuur 2vs) wordt een uitbreiding van het gemeentehuis gerealiseerd, in samenhang met de realisering van het multifunctioneel centrum; de verbinding van het bestaande gemeentehuis en de uitbreiding komt tot stand door middel van een overbouw;
- d. in gebied C (zie figuur 2vs) wordt een complex gerealiseerd voor de detailhandel, de zakelijke dienstverlening, horecadoeleinden en woningbouw in de vorm van appartementen; winkels dienen zoveel mogelijk te worden gerealiseerd op de begane grond; kantoren en zakelijke dienstverlening worden bij voorkeur gerealiseerd aan het stadsplein en de Verlengde Kerkweg; langs de Verlengde Kerkweg dient te worden voorzien in een duidelijke geleiding van de gevel, bij voorkeur door middel van een colonnade, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouder nadere eisen kunnen stellen;
- e. in gebied D (zie figuur 2vs) wordt een complex gerealiseerd voor kantoren en zakelijke dienstverlening, alsmede woningen in meergezinshuizen en parkeergelegenheid;



- f. in gebied E (zie figuur 2vs) wordt een woongebouw gerealiseerd met op de begane grond winkels, kantoren, zakelijke dienstverlening en horecavoorzieningen; in het gebouw dient voorzien te worden in een overbouwing die vanaf het stadsplein uitzicht biedt over de waterloop De Blaak, richting Ringdijk, alsmede in een overbouwing over een langzaamverkeersroute van en naar de Blaak; Tevens wordt de mogelijkheid geboden voor de realisering van een bioscoop;
- g. in gebied F (zie figuur 2vs) worden woningen gerealiseerd in meergezinshuizen, op een zodanige wijze dat de woningen langs de Klaas Katerstraat uitzicht wordt geboden over een binnenterrein en de waterloop De Blaak en de daarlangs gelegen groenvoorzieningen; de woontorens langs de waterloop De Blaak dienen zodanig te worden gesitueerd dat doorzichten naar de waterloop blijven gewaarborgd; het binnenterrein kan gebruikt worden voor het parkeren in een parkeergarage, geheel of gedeeltelijk ondergronds.

Artikel 8 Centrumvoorzieningen (C en CI)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor:
 - a. detailhandel;
 - b. kantoren;
 - c. dienstverlening gericht op het verlenen van diensten rechtstreeks aan het publiek;
 - d. horecabedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - e. woondoeleinden;
 - f. uitsluitend ter plaatse van de bestemming CI een bioscoop;
 - g. het parkeren in de vorm van parkeergarages en parkeerplaatsen;
 - h. winkelstraten ten behoeve van voetgangers;
 - i. tuinen, erven, verhardingen en groenvoorzieningen;
 - j. een waterpartij;met dien verstande dat:
 - k. horeca als bedoeld in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten niet is toegestaan voorzover direct grenzend aan de woonfunctie.

Toelaatbaarheid van bouwwerken en andere functies

2. Op deze gronden zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemmingen toelaatbaar:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. aanbouwen en bijgebouwen;
 - c. ondergrondse en bovengrondse parkeergarages;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;met dien verstande dat:
 - detailhandel uitsluitend is toegestaan op de begane grond alsmede op de eerste verdieping van een gebouw voorzover het detailhandel betreft die behoort bij het op de begane grond gelegen bedrijf, waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandel op de verdieping per bedrijf ten hoogste 50% mag bedragen van de bedrijfsvloeroppervlakte op de begane grond;
 - het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel ten hoogste 5.000 m² mag bedragen en in de ruimten beneden maaiveld uitsluitend dienstruimten alsmede parkeergarages zijn toegestaan;
 - ter plaatse van of in de onmiddellijke nabijheid van de aanduiding "winkelstraat" uitsluitend een niet-overdekte winkelstraat ten behoeve van voetgangers is toegestaan met een breedte van minimaal 10.00 m;
 - uitsluitend lokaalgebonden kantoren zijn toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² per bedrijf.

Bouwvoorschriften

3. Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. indien gebouwen niet aaneengebouwd worden moeten de onderlinge afstanden ten minste 1.50 m bedragen;
 - b. indien gebouwen niet in de erfscheiding worden gebouwd dient de afstand tot de erfscheiding ten minste 1.50 m te bedragen;
 - c. gebouwen die grenzen aan het op de kaart aangegeven stadsplein dienen, gericht naar het stadsplein, in de bestemmingsgrens te worden gebouwd;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "overbouwing over 2 bouwlagen" zijn gebouwen uitsluitend toegestaan boven de tweede bouwlagen;
 - e. de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen:
 - van erfafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg 1.00 m;
 - van erfafscheidingen elders 2.00 m;
 - van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3.00 m.

Vrijstellingsbevoegdheden

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 1 teneinde horecabedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. lid 1 teneinde horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van de horecabedrijven in positieve zin kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van horecabedrijven daartoe aanleiding geeft.

Nadere eisen

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen teneinde gebouwen en de situering van gebouwen in overeenstemming te laten zijn met het beeldkwaliteitsplan voor het centrum, vastgesteld d.d. 29 juni 1998, een en ander met dien verstande dat nadere eisen mogen worden gesteld omtrent:
- de hoofdvorm van gebouwen;
 - de diepte en hoogte van colonnades bij gebouwen, grenzend aan het op de kaart aangegeven stadsplein en langs de Verlengde Kerkweg;
 - de bouwhoogte van gebouwen, voorzover noodzakelijk in verband met de bouw van parkeergarages;
 - de ligging en afmetingen van toegangen tot parkeergarages en parkeerterreinen;
 - de mate van geslotenheid van de bebouwing rondom het op de kaart aangegeven stadsplein;
 - de aansluiting van de winkelstraat ter plaatse van de aanduiding "winkelstraat" op de Jan Steenstraat;
 - de afstand van nieuwe gebouwen tot gebouwen die reeds bestaan op het tijdstip van terplegging van het ontwerp van dit plan, in de nabijheid van de Jan Steenstraat;
 - de inpassing van technische installaties en ruimtes binnen de totale bouwmassa;
- een en ander met dien verstande dat geen overschrijding mag plaatsvinden van de kaart aangegeven goot- of boeibordhoogte, anders dan bepaald in hoofdstuk I en met inachtneming van de Beschrijving in Hoofdlijnen.

Artikel 9 Woongebied (WG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart als zodanig aangegeven, zijn bestemd voor woongebied.

Toelaatbaarheid van bouwwerken en andere functies

2. Op deze gronden zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar:
 - a. woningen;
 - b. aanbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - d. het parkeren in de vorm van ondergrondse en bovengrondse parkeergarages en parkeerplaatsen;
 - e. tuinen, erven en andere verhardingen;
 - f. water;

met dien verstande dat ter plaatse van de nadere aanwijzing (p) uitsluitend het parkeren – al dan niet in parkeergarages – tuinen, erven en andere verhardingen zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

3. Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. de woningen dienen met twee of meer zijdelings aaneen en boven elkaar te worden gebouwd;
 - b. het maximum aantal boven elkaar en boven parkeergarages en bergplaatsen te bouwen woningen wordt afgeleid uit de op de kaart opgenomen goot- of boeibordhoogte;
 - c. de goot- of boeiboordhoogte ter plaatse van de aanduiding "hoogteaccent" mag maximaal 18.00 m bedragen;
 - d. indien gebouwen niet in de zijerfgrens worden gebouwd dient de afstand tot de zijerfscheiding tenminste 1.50 m te bedragen;
 - e. ter plaatse van de aanduiding overbouwing over "2 bouwlagen" zijn gebouwen uitsluitend toegestaan boven de tweede bouwlaag;
 - f. de in het gebied aanwezige oppervlakte aan open water mag niet worden verkleind;
 - g. de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen:

- van erfafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de	
- openbare weg:	1.00 m;
- van erfafscheidingen elders:	2.00 m;
- van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde:	3.00 m.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen, voorzover:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte niet groter is dan 30% van het totale vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing, tot een maximum van 50 m²;
 - c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt;
 - f. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 10 Woondoeleinden en kantoren (WK)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart als zodanig aangegeven, zijn bestemd voor woondoeleinden en kantoren, alsmede voor één winkel met een maximaal oppervlak van 100 m².

Toelaatbaarheid van bouwwerken en andere functies

2. Op deze gronden zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar:

- a. woningen;
 - b. kantoren;
 - c. aanbouwen en bijgebouwen;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. het parkeren in de vorm van ondergrondse en bovengrondse parkeergarages en parkeerplaatsen;
 - f. tuinen, erven en andere verhardingen;
- met dien verstande:
- dat ter plaatse van de nadere aanwijzing (p) uitsluitend het parkeren – al dan niet in parkeergarages – tuinen, erven en andere verhardingen zijn toegestaan;
 - uitsluitend lokaalgebonden kantoren zijn toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² per bedrijf.

Bouwvoorschriften

3. Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de woningen dienen met twee of meer zijdelings aaneen en boven elkaar te worden gebouwd;
- b. het maximum aantal boven elkaar en boven kantoren, parkeergarages en bergplaatsen te bouwen woningen wordt afgeleid uit de op de kaart opgenomen goot- of boeibordhoogte;
- c. indien gebouwen niet in de zijerfscheiding worden gebouwd dient de afstand tot de zijerfscheiding ten minste 1.50 m te bedragen;
- d. de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen:
 - van erfafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg 1.00 m;
 - van erfafscheidingen elders 2.00 m;
 - van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3.00 m.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen, voorzover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte niet groter is dan 30% van het totale vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbouw, tot een maximum van 50 m²;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt;
- f. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 11 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart als zodanig aangegeven, zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden en horecabedrijven.

Toelaatbaarheid van bouwwerken en andere functies

2. Op deze gronden zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar:
- gebouwen ten dienste van het openbaar bestuur, nutsbedrijven, de dienstverlening van overheidswegen, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, medische, sociale en culturele doeleinden en daarmee vergelijkbare niet-commerciële doeleinden;
 - horecabedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - het parkeren in de vorm van ondergrondse en bovengrondse parkeergarages en parkeerplaatsen;
 - tuinen en andere verhardingen.

Bouwvoorschriften

3. Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- de gebouwen moeten aaneen of met een onderlinge afstand van ten minste 3.00 m worden gebouwd;
 - ter plaatse van de aanduiding "overbouwing over 1 bouwlaag" zijn gebouwen uitsluitend toegestaan boven de eerste bouwlaag;
 - de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen:
 - van erfafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg 1.00 m;
 - van erfafscheidingen elders 2.00 m;
 - van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3.00 m.

Vrijstellingsbevoegdheden

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- lid 1 teneinde horecabedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - lid 1 teneinde horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van de horecabedrijven in positieve zin kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van horecabedrijven daartoe aanleiding geeft.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in lid 1 bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van kantoren en commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat:
- geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - voorzien dient te worden in ten minste 1 parkeerplaats per 50 m² nettobedrijfsvloeroppervlak.

Artikel 12 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor:

- a. wegen met daarbijbehorende verhardingen, parkeerplaatsen en ondergrondse parkeergarages en de daarbijbehorende in- en uitritten inclusief bijbehorende bouwwerken en groenvoorzieningen;
- b. winkelgebied ten behoeve van voetgangers en in samenhang daarmee voor bijbehorende voorzieningen en beplantingen;
- c. waterlopen en waterpartijen.

Toelaatbaarheid van bouwwerken en andere functies

2. Op deze gronden zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar oppervlakteverhardingen, luifels, overkappingen, ondergrondse parkeergarages inclusief in- en uitritten, duikers, riolen, straatmeubilair, kunstobjecten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

3. Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepaling:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - van straatmeubilair, kunstobjecten en luifels 10.00 m;
 - van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3.00 m.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het gestelde in lid 3 voor wat betreft de bouw van een kiosk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 4.50 m.

Artikel 13 Groenvoorzieningen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

Toelaatbaarheid van bouwwerken en andere functies

2. Op deze gronden zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar:
 - a. plantsoenen, bermbeplantingen en andere groenvoorzieningen;
 - b. waterlopen;
 - c. fiets- en voetpaden en andere verhardingen;
 - d. in- en uitritten;
 - e. ter plaatse van de nadere aanwijzing "speelplaats": speelvoorzieningen;
 - f. banken, straatmeubilair, kunstobjecten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

3. Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5.00 m bedragen.

Artikel 14 Water

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor water ten dienste van de waterhuishouding.

Toelaatbaarheid van bouwwerken en andere functies

2. Op deze gronden zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar:
 - a. waterpartijen voor de waterhuishouding;
 - b. bruggen, keermuren, kunstobjecten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 15 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.

2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- d. als seksinrichtingen.

3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor seksinrichtingen.

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2 en 3, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan;
- d. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond.

5. 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.

Artikel 16 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in dit plan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II ter zake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen niet zijnde 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 3.00 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. een vrijstelling kan worden verleend voor:
 1. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen voor openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud van de gebouwtjes niet meer dan 60 m³ bedraagt;
 2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keermuren en bruggen, mits deze om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn;
 3. de bouw van antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie met inachtneming van in ieder geval de volgende bepalingen:
 - bij de plaatsing van antenne-installaties op gebouwen dient waar mogelijk te worden aangesloten op/bij bestaande bouwwerken met een werkfunctie (bedrijfsgebouwen, kantoren, detailhandelsgebouwen en dergelijke);
 - er bestaat nadrukkelijke voorkeur voor plaatsing op bestaande zendmasten/zendlocaties en andere bestaande hoge bouwwerken, zoals windmolens, reclamemasten, hoogspanningsmasten en schoorstenen;
 - bij plaatsing van de antenne-installatie op een gebouw mag de hoogte van de mast niet meer bedragen dan 6.00 m;
 - vrijstaande zendmasten mogen niet hoger zijn dan 40.00 m;
- c. belanghebbenden worden gedurende veertien dagen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen tegen het verlenen van een vrijstelling in te dienen;
- d. indien bezwaren zijn ingekomen, wordt geen vrijstelling verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Artikel 17 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 18 Overgangsbepalingen

1. Het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden anders of voor andere doeleinden dan uitdrukkelijk in dit plan is toegelaten mag worden voortgezet, indien en voorzover de bouwwerken of de gronden reeds bij het van kracht worden van het plan op die wijze of voor die doeleinden worden gebruikt.

2. Het in lid 1 bedoelde gebruik mag veranderd worden in een gebruik dat meer in overeenstemming is met het uitdrukkelijk in dit plan toegelaten gebruik.

3. Bouwwerken die hetzij bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het plan, hetzij daarna zijn of worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende of nog te verlenen bouwvergunning en die niet voldoen aan de bestemming van de grond waarop zij zijn gebouwd of aan één of meer bepalingen van het plan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of worden vergroot doch met niet meer dan 10 m³.

Artikel 19 Strafbepaling

Overtreding van een verbodsbepaling gesteld in:

- artikel 15 lid 1;

van dit plan is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 20 Naam

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan "Centrum-Noord".

bijlage bij de voorschriften

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

kaart(en)