

BIJLAGE 1: Reacties in het kader van het artikel 10-overleg

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)
Sub-commissie gemeentelijke plannen (art. 53, lid 4 WRO)



Provincie Zeeland

Het Groene Woud 1 Middelburg postadres: Postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: 12 oktober 2005

uw kenmerk: 2005/5770

ons kenmerk: RMW0512820

afdeling: Subcie GPI

bijlage(n): -

behandeld door: M.C. Wolterbeek

doorkiesnummer: 0118-631908

onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan
Binnenstad-Zuid, gemeente Goes

het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

verzonden : 22 DEC. 2005

Middelburg,

15 december 2005

Gemeente Goes						
d.d.	22.12.05	no. 577116				
Paraaf sectorhoofd	<i>[handwritten signature]</i>	Afdoen voor: 21/02				
Kennismemen						
Afdoen						
Bespreken						
Advies						
	S	B	L	TH	vtW	VE

MVE/
SO

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO ontvingen wij van u het voorontwerp-bestemmingsplan "Binnenstad-Zuid". Wij hebben de volgende opmerkingen:

Algemeen

In het plangebied worden op gronden waarop thans bedrijven zijn gevestigd, bedrijven toegelaten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Gezien het feit dat het hier een gebied met gemengde functies betreft achten wij deze regeling aanvaardbaar.

Lijst art. 19b WRO

Wij verzoeken u overeenkomstig onze circulaire van 15 oktober 2003 als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen een overzichtslijst van de verleende vrijstellingen (artikel 15, 17 en 19 van de WRO) met vermelding van de datum, locatie inzake de verleende vrijstelling en het onderwerp van de vrijstelling (cat. 2).

Plankaart

Op de plankaart is een aanduiding opgenomen "verkooppunt motorbrandstoffen" zonder verdere nuancering. Dit betekent dat ook de verkoop van LPG zondermeer toelaatbaar is, alsook een ongelimiteerd (tank)volume. Dit is uit een oogpunt van externe veiligheid ongewenst. Wij verwijzen naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en verzoeken u dit Besluit te betrekken bij de verdere voorbereiding van het plan (cat. 1). Voorts is de betekenis van de nadere aanduiding * niet opgenomen in de voorschriften. Dit geldt ook voor de aanduiding "grens veiligheidszone". Wij verzoeken u dit alsnog te doen. Voorts verzoeken wij u de term "veiligheidszone" te schrappen en aan te sluiten bij de terminologie van het BEVI (cat. 1).

Voorschriften

Algemeen

Wij constateren dat het bestemmingsplan vrijstellingsbevoegdheden kent waarbij het begrip "samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld" wordt gehanteerd. In verband met een objectieve begrenzing verzoeken wij u een begripsbepaling op te nemen of anderszins dit begrip objectief te begrenzen (cat. 3)

De nadere aanwijzing "zonder bebouwing" bij diverse bestemmingen ontbreekt in de voorschriften. Wij verzoeken u de voorschriften hierop aan te passen (cat 3)

Wij constateren dat er in de planvoorschriften ten aanzien van de vrijstellingsbepalingen en wijzigingsbevoegdheden niet consistent wordt aangegeven welke procedure van toepassing is. Soms is er een procedureregel opgenomen, soms ontbreekt een dergelijke regel (cat.3)

De artikel nummering met bestemmingsaanduiding zoals aangegeven in de toelichting in paragraaf 6 Juridische vormgeving (vanaf artikel 6) komt niet overeen met de artikel nummering van de voorschriften. Wij verzoeken u dit met elkaar in overeenstemming te brengen (cat.3)

Externe veiligheid

Transport

In de toelichting wordt vermeld dat binnen een zone van 250 meter vanaf de spoorlijn de oriëntatiewaarde van het groepsrisico met een factor 2 wordt overschreden.

De verantwoording van het groepsrisico ontbreekt in de toelichting (cat. 2).

Inrichtingniveau

Ten aanzien de LPG tankstations worden de afstanden vermeld in het REVI niet aangegeven op de plankaart. De locatie van vulpunt, afleverzuil en ondergronds reservoir ontbreken (cat.2).

Ten aanzien van de tankstations zie ook verder onze opmerkingen bij het kopje "Plankaart".

Archeologie

In de toelichting op pagina 51 wordt gesproken over het maken van een archeologische beleidskaart. Niet duidelijk is of deze kaart betrekking zal hebben op het gehele plangebied of zich zal beperken tot de kern van archeologisch waarde . Wij bevelen u aan een en ander te verduidelijken (cat 3).

Voorts is in de toelichting niet aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is in het kader van de IKAW. Wij verzoeken u dit toe te voegen (cat. 2).

Art. 7, lid 5 kent een wijzigingsbevoegdheid waarbij wijziging o.a . mag plaatsvinden als er geen "onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden". Wij verzoeken voor "in de omgeving" de volgende zinsnede toe te voegen: "op de locatie en ". Of er sprake is van een "onevenredige aantasting" zal beoordeeld moeten worden door een archeologisch deskundige. Wij verzoeken u het inwinnen van een advies van een archeologisch deskundige toe te voegen aan de procedureregels bij dit artikel. Een vergelijkbare bepaling is opgenomen in artikel 8 (centrumvoorzieningen), lid 5. Ook hier verzoeken wij u een advies van de archeologisch deskundige aan de procedureregels toe te voegen. Ditzelfde geldt t.a.v. artikel 18, lid 6. (cat. 2).

Artikel 18, lid 2 en artikel 18, lid 5 bevatten een bepaling dat een bouwwerk met een grondoppervlak van 60 m² alsmede werken of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 60 m² toelaatbaar zijn. Deze maatvoering stemt niet overeen met de maatvoering uit het voorstel werkbaar archeologie (30 m²). Wij verzoeken u deze maatvoering voorzover deze in de voorschriften en toelichting voorkomt aan te passen (cat. 2).

Horeca

In de toelichting wordt aangegeven dat in het plangebied verspreid een aantal gronden zijn aangewezen als horecadoeleinden en dat deze gronden bestemd zijn voor horecabedrijven tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten. In de voorschriften is echter ook horeca toelaatbaar volgens categorie II . Ook de plankaart kent een bouwvlak met de bestemming horeca categorie II. Wij constateren dat hier sprake is van een discrepantie. Wij verzoeken u een en ander nader te bezien (cat.3).

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

In artikel 14, lid 1 wordt verwezen naar een subbestemming "busstation" binnen de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden. Wij wijzen u erop dat in artikel 16 afzonderlijke bestemmingsbepalingen zijn opgenomen voor het busstation.

Bedoelde bepaling in artikel 14 lijkt ons overbodig (cat. 3).

Locatie Van Strien

Wij constateren dat naast de bestemming bedrijfsdoeleinden ook wonen wordt toegestaan. Voor zover dit gaat om nieuwe woningen verzoeken wij u een nadere planologisch onderbouwing te verstrekken (b.v. in relatie tot geluid, externe veiligheid) (cat.2)

Hollandiaplein

Voor het gebied aansluitend aan het Hollandiaplein geldt dat daarvoor recent een bestemmingsplan de goedkeuringsprocedure heeft doorlopen. In die procedure is naar onze mening onvoldoende aandacht besteed aan het aspect parkeren. Dit in relatie tot een op te richten kantoorgebouw en de vergroting van enkele bestaande functies. Wij menen u te mogen verwijzen naar het besluit van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2005. In het plan zal alsnog nadrukkelijk aandacht moeten worden besteed aan dit aspect (cat. 1).

Wij wijzen tevens op het feit dat momenteel het concept-Integraal Omgevingsplan (IOP) in voorbereiding is. Het concept-IOP behelst mede een herziening van het streekplan Zeeland. Vaststelling van het IOP door Provinciale Staten wordt voorzien medio 2006. Het IOP treedt in werking na de bekendmaking van de vaststelling (van het IOP). Indien aangenomen moet worden dat het besluit omtrent goedkeuring betreffende het onderhavige (voor)ontwerp-bestemmingsplan zal worden genomen nadat het IOP in werking is getreden. Adviseren wij u het (voor)ontwerp-bestemmingsplan aan te passen aan het (concept)IOP. Nadat het IOP in werking is getreden vormt dit plan nl. het provinciale toetsingskader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen en verzoeken om afgifte van verklaringen van geen bezwaar.

Hoogachtend,

drs. H. van Waveren, voorzitter

B. Ventevogel, secretaris

Het College van Burgemeester
en Wethouders van Goes
Postbus 2118
4460 MC Goes

Gemeente Goes

d.d. 27 december 2005	no. 517133
Paraaf sectorhoofd <i>CP-1</i>	Afdoen voor: 21102
Kennismemen	
Afdoen	
Bespreken	
Advies	
	S B L 'tH vtW VE

MUEI
SO

Datum 21 december 2005
Uw brief van 8 november 2005
Ons kenmerk
Onderwerp Goes;
voorontwerpbestemmingsplan
"Binnenstad-Zuid"

Behandeld door Bram 't Mannetje
Telefoonnummer 030 235 98 28
Faxnummer 030 231 65 60
E-mail bram.tmannetje@prorail.nl

Geacht College,

Infraprojecten
Grondverwerving & Juridische
Zaken

Het voorontwerpbestemmingsplan "Binnenstad Zuid" dat wij van uw gemeente hebben ontvangen in het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, geeft ons in dit stadium aanleiding het volgende op te merken.

Bezoekadres
Arthur van Schendelstraat 670
3511 MJ Utrecht

Algemeen

Op de bij het voorontwerpbestemmingsplan behorende tekening missen wij de overkapping van de fietsenstalling/kelderingang.

Postadres
Postbus 2038
3500 GA Utrecht

FENS-Parkeren

Binnen de spoorsector wordt gekeken naar de realisatie van parkeergelegenheden om en nabij stations. In dit kader wordt ook de parkeercapaciteit in Goes bekeken. In een later stadium zullen wij hierover nader informeren.

www.prorail.nl

Externe veiligheid

Voor wat betreft externe veiligheid geeft u aan dat er een overschrijding is van de (oriënterende waarde van) het groepsrisico en dat onderzoek gedaan zal moeten worden naar beperking van de risico's. In dit kader verwijzen wij u naar de verantwoordingsplicht van het bevoegd gezag zoals neergelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Stc. 2004 nr. 147). Dit houdt in dat het bevoegd gezag verplicht is in haar bestuurlijke afweging externe veiligheid mee te nemen. Bij verantwoording van het groepsrisico in een bestemmingsplan zal juridisch bindend dienen te worden vastgelegd welke maatregelen worden getroffen om het risico te beperken. Hierbij kan gedacht worden aan het juridisch vastleggen van maatregelen ter beperking van het groepsrisico of maatregelen in het kader van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in het bestemmingsplan. Wij verzoeken u dan ook dringend om het bestemmingsplan hierop aan te vullen. Tevens verzoeken wij u de onderbouwing van de overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico aan ons te doen toekomen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen wil ik u - namens onze afdeling Capaciteitsmanagement - wijzen op de meest recente ontwikkelingen vanuit het Ministerie van Verkeer en Waterstaat TK 2005-2006, 30373, nrs. 1 en 2). Met de wettelijke vaststelling van de Regulerings Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RVGS) onder de Wet vervoer gevaarlijke stoffen wordt een plafond vastgelegd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan. De Zeeuwse lijn is in het kader hiervan, zo blijkt uit de meest recente stukken, ingedeeld in een categorie 2A baanvak.

Hierbij zijn de volgende maximale hoeveelheden te vervoeren ketelwagens op jaarbasis toegestaan:

Maximaal te vervoeren hoeveelheden in aantal ketelwagens per jaar (2A)		
Stofcategorie	Beschrijving	Wagens
A	Brandbare gassen	12500
B2	Giftige gassen	6600
B3	Zeer giftige gassen	0
C3	Zeer brandbare vloeistoffen	5000
D3	Acrylnitril	15500
D4	Zeer giftige vloeistoffen	1500

De Regulering Vervoer Gevaarlijke Stoffen zal 1 januari 2007 in moeten gaan en heeft daarom momenteel nog geen formele status.

Wij adviseren u echter met deze ontwikkeling rekening te houden.

Wij nemen aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en verzoeken u ons in het verdere traject te betrekken.

Hoogachtend,
InfraProjecten regionale Projecten



Ir A. Korlaar
Project Manager Sloelijn

c.c.

- Minuut, RO-Verkenning Goes

[illegible]

FVD/SC

Gemeente Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

uw brief : 10 november 2005

uw kenmerk

ons kenmerk : 2005016043

biilagen :

behandeld door : drs. J. Minderhoud

doorklesnummer : 0118-621266

e-mail : J.Minderhoud@wze.nl

onderwerp : voorontwerp-bestedingsplan Binnenstad-Zuid

Middelburg, 8 december 2005

Geachte heer/mevrouw,

VERZONDEN 13 DEC 2005

In het kader van het artikel 10Bro-overleg heeft u het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad-Zuid aan het waterschap is voorgelegd. Het plan legt met name de bestaande situatie vast en bevat geen concrete inbreidingslocaties. Bovendien bevat het plangebied geen oppervlaktewater. De waterhuishoudkundige belangen in dit plan(-gebied) zijn dan ook gering. Wel geeft de waterparagraaf mij aanleiding het volgende op te merken.

In de waterparagraaf is aangegeven dat het plangebied op een hoogte ligt van NAP tot NAP+1,00m. Ik attendeer er op dat volgens het Algemeen Hoogtebestand Nederland met name in het westelijk deel van het plangebied de maaiveldhoogte aanzienlijk lager is (tot NAP-1,00m). Daarvan uitgaande is, anders dan in de waterparagraaf is aangegeven, de drooglegging niet overal 1,30m ten opzichte van het peil in de Veste (i.c. NAP-0,80m).

Bij hetgeen in de tabel op pag. 47 is vermeld (thema riolering) teken ik aan dat het waterschap er de voorkeur aan geeft dat eerst gekeken wordt of afgekoppeld hemelwater (her-)gebruikt kan worden als grijswater (m.n. voor toiletspoeling), dan of het geïnfiltrerd kan worden (volgens de provinciale waterkansenkaarten bestaan in het oostelijk deel van het plangebied ruime infiltratiemogelijkheden) en vervolgens of het geloosd kan worden op oppervlaktewater. Bij lozing op oppervlaktewater is het wel zaak dat het gebruik van uitlogende bouwmaterialen wordt vermeden / beperkt.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden

mr.drs. J.A. van Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding

Bijlage 2:

Raadsbesluit en Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan d.d. 15 juni 2006

Besluitnummer 11
Vergadering d.d. 15 juni 2006
Verzonden 1 juni 2006
Onderwerp Vaststelling Bestemmingsplan Binnenstad-Zuid.

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 juni 2006;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Binnenstad-Zuid" op grond van artikel 23, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vanaf 2 februari 2006 zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van tervisielegging 6 ontvankelijke schriftelijke zienswijzen en 1 ontvankelijke mondelinge zienswijze zijn ingebracht;

dat naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn aangebracht op de plankaart en in de voorschriften door het toevoegen van een extra voorschrift Centrumdoeleinden (artikel 9 van de voorschriften) en specifiek bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplanboek;

gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t:

1. naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan als volgt aan te passen:
 - het perceel Frans den Hollanderlaan 21 wordt conform het huidige gebruik gewijzigd van een woonbestemming in de bestemming maatschappelijke doeleinden;
 - het perceel Frans den Hollanderlaan 18 wordt conform het huidige gebruik gewijzigd van een woonbestemming in de bestemming Maatschappelijke doeleinden;
 - het perceel van de tandprothetische praktijk van de heer Jobse krijgt de nadere aanwijzing (k). Aangezien de huidige praktijk al groter is dan 40 m2 die als vrijstelling in het bestemmingsplan is opgenomen. Door de nadere aanwijzing (k) is enige uitbreiding van de huidige praktijk mogelijk.
 - de hoogte van het perceel Frans den Hollanderlaan 2 wordt gewijzigd in een goot- en nokhoogte conform de huidige bebouwing in 4,5 meter respectievelijk 10,5 meter;
 - de huidige praktijkruimte annex kantoorruimte op het perceel Frans den Hollanderlaan 2 wordt in tegenstelling tot het ontwerp bestemmingsplan positief bestemd met de nadere aanwijzing (k);
 - het perceel Vosmaerstraat 2-4 wordt een dubbelbestemming gegeven voor Woondoeleinden en Maatschappelijke doeleinden;
 - het perceel Rimmelandplein 1a wordt conform het huidige gebruik bestemd tot Maatschappelijke doeleinden;
 - de locatie stadspoort wordt uitgezonderd van een detailhandelsmogelijkheid door middel van een nieuw voorschrift. (Zie artikel 9 van de voorschriften).
2. het bestemmingsplan "Binnenstad-Zuid", met inachtneming van het bepaalde onder lid 1 vast te stellen.

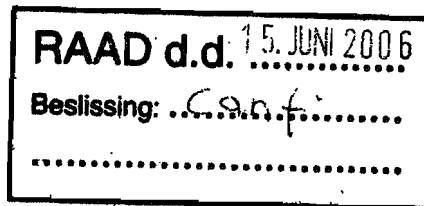
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 15 juni 2006.

de wnd.griffier,

mr. G.M. Van Belzen.

de plv.voorzitter,

H.W. Hoogerland.



Agendapunt 11
Vergadering d.d. 15 juni 2006
Verzonden 1 juni 2006
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad-Zuid.

Geachte raad,

Inleiding

Hierbij leggen wij u het ontwerp-bestemmingsplan voor Binnenstad-Zuid voor. Gedurende de tervisielegging hebben wij 7 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen voldoen een aan de ontvankelijkheidseisen en zijn derhalve allen in behandeling genomen.

Onderstaand vindt u een overzicht met een samenvatting van de ingediende zienswijzen met een bijbehorende reactie. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde stukken.

1. OndernemersOrganisatie Goes

Brief van 9 maart 2006

OndernemersOrganisatie Goes

Brief van 26 maart 2006

Reactie (1)

De OndernemersOrganisatie Goes (OOG) vindt het onderscheid tussen "Centrumdoeleinden", "Detailhandel" en "Volumineuze detailhandel" erg verwarrend, omdat binnen het begrip "Centrumdoeleinden" ook detailhandel tot een maximum van 250 m2 per perceel mogelijk is. Uit een korte inventarisatie van het OOG is geconstateerd dat de detailhandelsvoorzieningen met name aan de Voorstad, J. Valckestraat en de Stadspoort met ten minste 2500 m2 kunnen worden uitgebreid. Een dergelijke investering zou volgens het OOG conflicterend zijn met het belang van het kernwinkelgebied en de enorme investeringen die momenteel in de binnenstad worden gedaan. Het OOG wil meer specifieke bestemmingen per perceel zien.

Reactie (2)

De OndernemersOrganisatie Goes heeft in een schrijven van 9 maart 2006 een zienswijze ingediend op onderliggend bestemmingsplan, omdat er naar het oordeel van het OOG een aanzienlijke uitbreiding van de detailhandelsmogelijkheden tot de mogelijkheden behoorde. Het OOG is later tot de slotsom gekomen dat de zienswijze beperkt moet worden tot de uitbreidingsmogelijkheden van detailhandel in de Stadspoort. Het OOG verzoekt te bewerkstelligen dat uitbreiding van detailhandel in de stadspoort niet wordt toegestaan.

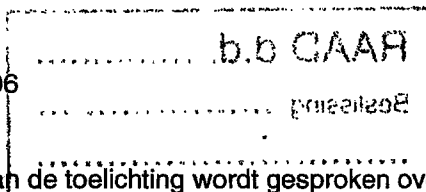
Beantwoording

Aanvankelijk was in het plan Bekhof (ten behoeve van de realisering van de Stadspoort) ook detailhandel mogelijk gemaakt. Het vestigen van detailhandel is later in de bestemmingsplanprocedure niet meer mogelijk gemaakt. Dit beleid wordt in onderliggend bestemmingsplan opnieuw bevestigd. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.

Aanpassing bestemmingsplan:

Aanpassen zoals hierboven is verwoord. De concrete aanpassing is vastgelegd in het bestemmingsplanboek (Artikel 8 en 9 voorschriften) en op de plankaart.

2. Agrimarkt B.V.
Brief van 15 maart 2006



Reactie:

1. Op pagina 29 van de toelichting wordt gesproken over de parkeerkelder onder het stadskantoor. De Agrimarkt verzoekt om op te nemen dat de parkeerkelder alleen beschikbaar is voor bezoekers en personeel van het stadskantoor. Deze parkeerkelder is alleen op vrijdag vanaf 13.00 uur beschikbaar als betaald parkeren voor bezoekers van de stad.
2. Op pagina 33 van de toelichting worden de inbreidingslocaties 4 en 5 positief bestemd.. De Agrimarkt merkt op dat daarbij vermeld moet worden dat bij een ontwikkeling op deze locatie er binnen de normeringen van het Bouwbesluit en de CROW nadere eisen worden gesteld aan het parkeren op eigen terrein.
3. Op pagina 34 van de toelichting wordt in de 2e alinea gesproken over een tunnel als oplossing voor de spoorproblematiek. Op dit moment wordt er nog studie verricht naar de mogelijkheden voor zowel een tunnel als een ongelijkvloerse kruising. De Agrimarkt verzoekt de tekst aan te passen.
4. Op pagina 41 van de toelichting wordt bij de parkeervoorzieningen gesproken over de parkeerkelder bij het stadskantoor. De Agrimarkt verzoekt om tussen haakjes op te nemen dat de parkeerkelder voor publiek alleen op vrijdag vanaf 13.00 uur en op zaterdag toegankelijk is. Tevens verzoeken zij bij de laatste alinea het blok parkeervoorzieningen te herschrijven, zodat nieuwe bouwontwikkelingen moeten voorzien in eigen parkeerbehoefte op eigen terrein.
5. In het bestemmingsplan "Hollandiaplein" is aangegeven dat er als aanvulling op de bouwvergunning van het stadskantoor is vastgesteld dat er 21 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op het eigen terrein van het stadskantoor. Op de plankaart staat op de huidige 21 parkeerplaatsen een bouwblok ingetekend voor een nieuwe ontwikkeling met de mogelijkheid tot het aanleggen van een parkeergarage. Bij het invullen van het bouwblok moet de parkeernorm volgens de Agrimarkt met 21 worden verhoogd.

Beantwoording

1. Zoals de Agrimarkt in de zienswijze aangeeft is ten tijde van het bestemmingsplan Hollandiaplein aangegeven dat het tekort van 21 parkeerplaatsen in de parkeerkelder binnen de locatie opgelost zal worden. Daarnaast is een laag van de parkeerkelder doordeweeks alleen voor personeel en bezoekers van het stadskantoor beschikbaar. Vanaf vrijdag 13.00 uur zal de gehele parkeerkelder voor bezoekers van de stad opengesteld worden. Het niet melden van deze gegevens doet niets af aan wat eerder per brief d.d. 25 maart 2006 aan de Agrimarkt is medegedeeld. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren en de toelichting van het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.
2. Bij inbreidingslocatie nummer 4 aan het Hollandiaplein is een nieuw bouwblok opgenomen voor Maatschappelijke doeleinden. In de voorschriften is aangegeven dat op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte moet worden voorzien. Tevens is op de plankaart een nadere aanduiding aangegeven dat ondergronds parkeren is toegestaan op deze locatie. Voor inbreidingslocatie nummer 5 uit de toelichting kan worden gesteld dat parkeren aan de orde zal zijn bij ontwikkeling. De school is op dit moment positief bestemd. Voor ontwikkeling op deze locatie dient een aparte planologische procedure te worden gevoerd. Ten tijde van de ontwikkeling zal ook aandacht worden besteed aan het parkeeraspect.
3. In de tweede alinea is het volgende opgenomen:
"Eén van de oplossingsrichtingen ligt in een ongelijkvloerse kruising van het spoor. Naast een tunnel voor gemotoriseerd verkeer speelt tevens het mogelijk verdiepen van het spoor. Eventuele ontwikkelingen zullen buiten de planperiode in gang worden gezet".
In het bestemmingsplan wordt in het midden gelaten wat de oplossing zou kunnen en moeten zijn. Er heeft een studie/onderzoek plaats gevonden naar de oplossingsrichting voor de verkeersafwikkeling. De studie is nog niet aan het college voorgelegd, zodat ook nog niet bekend is wat de nieuwe ontwikkeling inhoudt. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren en de toelichting van het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.
4. Bij de laatste alinea van het blok parkeervoorzieningen is opgenomen dat mits de stedenbouwkundige structuur daar mogelijkheden toe geeft, nieuwe bouwontwikkelingen zoveel mogelijk moeten voorzien in eigen parkeerbehoefte op eigen terrein. Voor wat betreft de openingstijden van de parkeerkelder van het stadskantoor en de doelgroepen wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren en de toelichting van het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.

5. Er zijn inmiddels parkeerplaatsen op gerealiseerd op de locatie waar een "nieuw" bebouwingsvlak is ingetekend. Er zijn op dit moment nog geen concrete plannen om het bouwblok in te vullen. Zodra nieuwbouw een feit is zal worden gekeken naar andere parkeermogelijkheden op eigen terrein. Niet in het kader van onderliggend beheersplan. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren en de toelichting van het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.

Aanpassing bestemmingsplan:

Geen.

3. L. Jobse Tandprothetische praktijk

Brief van 14 maart 2006

Reactie:

De heer Jobse voelt zich benadeeld in het bestemmingsplan. Hij heeft een tandprothetische praktijk aan zijn huis op het adres Vosmaerstraat 3. Volgens het bestemmingsplan Binnenstad-Zuid heeft de heer Jobse geen mogelijkheden meer om de praktijk in de toekomst uit te breiden. In het plan heeft de grond de bestemming "woondoeleinden" gekregen. In het bestemmingsplan zit een vrijstellingsmogelijkheid voor beroepen aan huis tot een oppervlakte van 40 m2. De praktijk is op dit moment al enkele vierkante meters groter dan op basis van de vrijstelling is toegestaan. Zij waren reeds met een vormburo in overleg over een mogelijke uitbreiding van de praktijkruimte met een extra verdieping.

Beantwoording

Het is inderdaad zo dat uitbreiding van de praktijkruimte op basis van onderliggend bestemmingsplan niet (meer) mogelijk is. Voorheen was er voor dit gebied geen bestemmingsplan van kracht. Bouwaanvragen worden dan uitsluitend getoetst aan de Bouwverordening. De bouwverordening is vaak wat ruimer. Met dit bestemmingsplan wordt gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit voor het gebied en de relatie met de omgeving. Vaak zal dat een beperking zijn van de mogelijkheden op grond van de Bouwverordening.

In het ruimtelijke ordeningsbeleid is het uitgangspunt dat beroepen aan huis onder voorwaarden zijn toegestaan. Zo dient er onder andere een relatie te zijn tussen de hoofdbewoner en de beroepsuitoefening. Zij kunnen vaak ook de leefbaarheid van bepaalde gebieden vergroten. In sommige gebieden worden beroepen aan huis ook extra gestimuleerd. Toch stellen wij ons ook op het standpunt dat beroepen aan huis wel ondergeschikt moeten blijven aan de woonfunctie. Er is gekozen voor een maximum aantal vierkante meters om de ondergeschiktheid te kunnen waarborgen. Tevens is ook het aspect leefomgeving aan de orde. Beroepsmatige activiteiten aan huis kunnen een verkeersaantrekkende werking hebben of enig ander overlast betekenen voor de woon- en leefomgeving van de omwonenden. De gemeente wil ook bij het onderliggende plan vasthouden aan dit uitgangspunt.

Op het moment dat beroepen aan huis groter worden, worden zij geacht "normale" huisvesting voor een dergelijk bedrijf te zoeken.

Naar aanleiding van de commissie G van 22 mei 2006 is de zienswijze van Jobse nogmaals bekeken. Op het perceel is de nadere aanwijzing (k) opgenomen evenals bij de F. den Hollanderlaan 2. Dit rechtvaardigt het gegeven dat de huidige praktijk groter is dan de 40 m2 die als vrijstelling voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de praktijk geldt dat de bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan van toepassing is. Voor bijgebouwen geldt een dakvoetheogte van 3 meter (1 laag) + kap, met een dakhelling van 55°. De heer Jobse kan op basis van het bestemmingsplan -met de toevoeging (k)- zijn praktijk uitbreiden tot meer dan 40 m2 met een kapconstructie op de huidige praktijk. Een volledige verdieping zoals de heer Jobse wenst, achten wij om onderstaande reden niet toelaatbaar.

Doel van het ruimtelijk beleid is om de nog resterende bestaande hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing aan de Vosmaerstraat en Hollanderlaan te behouden. In dit geval zijn de concrete beleidsdoelen:

1. de karakteristieke oudere hoofdgebouwen te behouden;
2. de erven en tuinen rond die oudere karakteristieke panden te behouden en voorkomen dat erven dichtslibben, ook in de hoogte.

In samenhang zijn de punten 1 en 2 een hoogwaardige woon- en werkomgeving en die willen we behouden met dit beleid. In de directe omgeving is (helaas) waarneembaar wat de gevolgen zijn als aan dat concept concessies worden gedaan.

Huisnummer 3 heeft een relatief klein erf en het optimaliseren van de bebouwingsmogelijkheden op de tweede laag tasten het concept aan om de karakteristieke hoofdgebouwen te behouden. Om hiervoor geschetste redenen zijn in het bestemmingsplan de karakteristieke hoofdgebouwen als zodanig bestemd c.q. beschermd. Licht en lucht tussen de hoofdgebouwen is een belangrijk deel van het concept, omdat het opgaande groen van bijvoorbeeld drie erven verder zichtbaar blijft.

Voorgesteld wordt de zienswijze voor wat betreft de opmerking dat er geen enkele uitbreidingsmogelijkheid is, gegrond te verklaren. De raad wordt voorgesteld in te stemmen met een verruiming van de 40 m2 vloeroppervlak die op basis van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Voor wat betreft de uitbreiding van de praktijk met een extra verdieping wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren gezien bovenstaande (ruimtelijke) onderbouwing.

Aanpassing bestemmingsplan:

Aanpassen zoals hierboven is verwoord. De concrete aanpassing, toevoeging nadere aanwijzing (k), is vastgelegd op de plankaart. Onder (k) "kantoorruimte" wordt verstaan een gebouw of een gedeelte daarvan dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied.

4. Marcus Consultancy B.V.

Brief van 1 maart 2006

Reactie:

Marcus Consultancy is verzocht namens de heer J.A.M.M. Geurts alsmede AVV beheer een zienswijze in te dienen. Zij stellen dat is verzuimd in het ontwerp bestemmingsplan de reeds bestaande bebouwing voor het perceel Frans den Hollanderlaan 2 alsmede het reeds toegelaten gebruik planologisch in te passen. De maximaal toegestane goot- en nokhoogte bedragen 3 meter resp. 7 meter. Het bestaande object is in werkelijkheid veel groter. Marcus Consultancy verzoekt namens bovengenoemde cliënten de bestaande hoogte op te nemen en de functie van kantoor aan huis planologisch in te passen.

Beantwoording

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is om de huidige situatie vast te leggen. Voorgesteld wordt een dakvoetheogte en nokhoogte conform de huidige bebouwing op te nemen. Met betrekking tot de kantoorfunctie geldt dat wordt voorgesteld de huidige kantoorfunctie te handhaven.

Aanpassing Bestemmingsplan:

Aanpassen zoals hierboven is verwoord. De concrete aanpassing is vastgelegd op de plankaart op bovengenoemd perceel en in de voorschriften (artikel 6).

5. JWG Administraties

Brief van 15 maart 2006

Reactie:

JWG-Administraties is gevestigd aan de Frans den Hollanderlaan 21. Onder het bestaande bestemmingsplan hebben zij vrijstelling gekregen voor de vestiging van een kantoor aldaar. JWG-Administraties wil de garantie dat de mogelijkheden voor het kantoor geen wijzigingen ondergaat.

Beantwoording:

De zienswijze wordt gegrond verklaard. De woonbestemming is gewijzigd in de bestemming Maatschappelijke doeleinden. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Aanpassing bestemmingsplan:

Aanpassen zoals hierboven is verwoord. De concrete aanpassing is vastgelegd op de plankaart.

6. A.A.J. Nijse

Verslag mondelinge zienswijze van 15 maart 2006

Reactie:

1. De heer Nijse geeft aan dat op het perceel Rimmelandplein 1a geen bouwblokje is ingetekend, terwijl hier een kantoor van een huurdersvereniging is gevestigd. Hij verzoekt het kantoor alsnog als bouwblok op de plankaart op te nemen.
2. De heer Nijse is woonachtig op Rimmelandplein 1 en heeft 1a aangekocht voor bewoning. Verzoek is dan ook om voor dit adres zowel kantoor- als woonfunctie mogelijk te maken.
3. Rimmelandplein 3 heeft de bestemming woondoeleinden gekregen. Daar is op dit moment een kantoor gevestigd. Het kantoor is volgens de heer Nijse geschikt voor bewoning en zou derhalve in aanmerking kunnen komen voor een dubbelbestemming.
4. Aan de Vosmaerstraat 2-4 is een assurantie kantoor gevestigd. Dit kantoor zal binnen enkele jaren worden verkocht. De heer Nijse verzoekt om aan het kantoor ook een woonbestemming toe te kennen. Tot slot is de locatie Vosmaerstraat 2-4 bestemd als maatschappelijke doeleinden. Volgens de heer Nijse behoort een kantoorfunctie niet tot de maatschappelijke doeleinden.

Beantwoording

1. Op het perceel Rimmelandplein 1a is inderdaad een huurdersvereniging gevestigd. De raad wordt voorgesteld het kantoor alsnog als bouwblok op te nemen met de bestemming Maatschappelijke doeleinden, waaronder ook kantoren passen. De gemeenteraad wordt voorgesteld het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen.
2. Omdat het onderliggende plan een beheersplan betreft, wordt de huidige functie van het perceel Rimmelandplein 1a positief bestemd. Er wordt geen dubbelbestemming Maatschappelijke doeleinden en Woondoeleinden opgenomen voor het perceel. De huidige, historisch gegroeide situatie leent zich niet voor een (extra) woonbestemming, gezien de krappe opzet van de hoek en de directe aangrenzing aan omliggende woningen (v.d. Spiegelstraat 38,40,42). Dit terwijl het 'bijgebouw' 1a juist betrekkelijk los staat van het hoofdgebouw 1. Bovendien komt de aard en het uiterlijk van het pand niet overeen met de functie van woonbestemming.
3. Voor de kantoorfunctie aan Rimmelandplein 3 geldt dat deze valt onder de beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Voorgesteld wordt de bestemming wonen te handhaven.
4. De kantoren hebben in principe de uitstraling van een woning en zijn ook gelegen in een woongebied. De gemeenteraad wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen, zodat een dubbelbestemming op de percelen wordt toegekend. Onder de doeleindenomschrijving is omschreven dat kantoren binnen de Maatschappelijke doeleinden vallen.

Naar aanleiding van de commissie G van 22 mei 2006 wordt hierbij nader gemotiveerd waarom in bepaalde gevallen wel en wanneer niet een dubbelbestemming wordt toegekend. De kantoren aan de Vosmaerstraat 2-4 hebben de uitstraling van een woning en zijn gelegen in een woongebied. De kantoren worden binnen enkele jaren verkocht. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om de panden voor bewoning aan te kopen zonder dat koper daarvoor een planologische procedure moet doorlopen om het pand te kunnen bewonen. Voor Rimmelandplein 3 geldt dat het pand staat ingeschreven als woning. Er vindt een aan-huis-gebonden kantoorfunctie plaats. De kantoorfunctie valt onder de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en kan derhalve gewoon blijven bestaan. Het criterium van wel of niet een dubbelbestemming toekennen is afhankelijk van het feit of er sprake is van woningonttrekking, aangezien we het graag woongebied willen houden. Dat wil zeggen dat de huidige woningen ook daadwerkelijk woningen zouden moeten blijven. Het toekennen van een dubbelbestemming op Rimmelandplein 3 maakt het mogelijk de woning te slopen en er een kantoorgebouw te realiseren. Het is nu een rustige woonbuurt. Een volledig kantoor zal leiden tot parkeer- cq. verkeersdruk. Dat wordt op die locatie niet wenselijk geacht.

Aanpassing bestemmingsplan:

Aanpassen zoals hierboven is verwoord. De concrete aanpassingen zijn op de plankaart opgenomen bij de desbetreffende percelen.

7. Faasse & Fermont Makelaars

Brief van 13 maart 2006

Reactie:

Faasse en Fermont makelaars treden op namens de heer en mevrouw Stam die een tandartspraktijk hebben op het perceel Frans den Hollanderlaan 18. In het bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming gekregen. Dit strookt niet met het huidige gebruik. Verzoek is om een kantoorbestemming op te nemen met dezelfde hoogte als het tegenover gelegen belastingkantoor.

Beantwoording

De zienswijze wordt met betrekking tot de functie voor het perceel Frans den Hollanderlaan 18 gegrond verklaard. De raad zal worden voorgesteld voor het betreffende perceel de bestemming te wijzigen van Woondoeleinden in Maatschappelijke doeleinden, waaronder ook kantoorfuncties vallen. Voor de woning op het perceel Frans den Hollanderlaan 16 en het perceel sectie C nummer 4602 wordt voorgesteld een bestemming op te nemen conform het huidige gebruik. Dat houdt in een bestemming woondoeleinden voor nummer 16 en de bestemming M(z) voor het perceel kadastraal bekend onder Sectie C, nummer 4602.

Omdat het onderliggende plan een beheersplan betreft, wordt de hoogte van de huidige bebouwing gehandhaafd. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.

Aanpassing bestemmingsplan:

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wij voorstellen om het ontwerp-bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd vast te stellen:

- het perceel Frans den Hollanderlaan 21 wordt conform het huidige gebruik te wijzigen van een woonbestemming in de bestemming maatschappelijke doeleinden;
- het perceel Frans den Hollanderlaan 18 wordt conform het huidige gebruik te wijzigen van een woonbestemming in de bestemming Maatschappelijke doeleinden;
- het perceel van de tandprothetische praktijk van de heer Jobse de nadere aanwijzing (k) toe te kennen. Aangezien de huidige praktijk al groter is dan 40 m² die als vrijstelling in het bestemmingsplan is opgenomen. Door de nadere aanwijzing (k) is enige uitbreiding van de huidige praktijk mogelijk.
- de hoogte van het perceel Frans den Hollanderlaan 2 te wijzigen in een goot- en nokhoogte conform de huidige bebouwing in 4,5 meter respectievelijk 10,5 meter;
- de huidige praktijkruimte annex kantoorruimte op het perceel Frans den Hollanderlaan 2 positief te bestemmen met de nadere aanwijzing (k);
- het perceel Vosmaerstraat 2-4 een dubbelbestemming toe te kennen voor Woondoeleinden en Maatschappelijke doeleinden;
- het perceel Rimmelandplein 1a conform het huidige gebruik te bestemmen tot Maatschappelijke doeleinden;
- de locatie stadspoort uit te zonderen van een detailhandelsmogelijkheid door middel van een nieuw voorschrift. (Zie artikel 9 van de voorschriften).

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan "Binnenstad-Zuid" vast te stellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

De commissie Grondgebied heeft dit voorstel besproken op 22 mei 2006. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen in voorliggend raadsvoorstel. De aanpassingen zijn in het raadsvoorstel onderstreept toegevoegd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,

drs. C.G.M. Maas.

de l.burgemeester,

M.K. Dieleman

VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan "Binnenstad-Zuid" in de gemeente Goes

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	9
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	11
Artikel 4	Bestaande afstanden en andere maten	12
Artikel 5	Gecombineerde bestemmingen	13
 PARAGRAAF II	 BESTEMMINGSBEPALINGEN	 14
Artikel 6	Bepaling voor alle bestemmingen	14
Artikel 7	Woondoeleinden (W)	15
Artikel 8	Centrumdoeleinden I (CI)	19
Artikel 9	Centrumdoeleinden II (CII)	23
Artikel 10	Maatschappelijke doeleinden (M)	27
Artikel 11	Detailhandel (D)	30
Artikel 12	Horecadoeleinden (H)	32
Artikel 13	Bedrijfsdoeleinden (B)	35
Artikel 14	Autoboxen (AB)	38
Artikel 15	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	39
Artikel 16	Verkeersdoeleinden railverkeer	41
Artikel 17	Verkeersdoeleinden busstation	43
Artikel 18	Groenvoorzieningen	45
Artikel 19	Archeologisch waardevol terrein	47
 Paragraaf III	 OVERIGE BEPALINGEN	 50
Artikel 20	Algemene vrijstellingen	50
Artikel 21	Wijzigingsbevoegdheden	51
Artikel 22	Nadere eisen	52
Artikel 23	Gebruiksbepalingen	53
Artikel 24	Overgangsbepalingen	54
Artikel 25	Strafbaarheid van overtredingen	55
Artikel 26	Slotbepaling	56

BIJLAGEN:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten
2. Staat van Horeca-activiteiten

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan "Binnenstad-Zuid" te Goes;
2. **(plan)kaart**: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit 1 kaartblad;
3. **aaneengesloten woningen (Wa)**: blokken van meer dan twee woningen;
4. **ander bouwwerk**: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
5. **archeologisch deskundige**: de provinciaal archeoloog van Zeeland of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. **archeologische waarde**: de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;
7. **architectonische waarde**: de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;
8. **ASVV**: ASVV is een publicatie van het CROW. In de ASVV 2004 staan aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.
9. **Awb**: de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
10. **balkon**: open uitbouw aan een bovenverdieping van een woning, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit het verblijfsgebied;
11. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
12. **bebouwingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
13. **bebouwingspercentage**: een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

14. **bebouwingsvlak**: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
15. **bedrijfsgebouw**: een gebouw dat dient voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten;
16. **bedrijfs-/beroepsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende overige gebouwen voor bedrijfs- en/of beroepsmatige activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is;
17. **bedrijfsvloeroppervlak**: de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte;
18. **Besluit externe veiligheid inrichtingen**: het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
19. **bestaand**:
- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;
20. **bestemmingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
21. **bestemmingsvlak**: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
22. **bordes**: een verhoogd deel voor de ingang van een gebouw, bereikbaar via een aantal treden, meestal van natuursteen;
23. **bouwbesluit**: het bouwbesluit, zoals dat luidde op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
24. **bouwen**: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
25. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
26. **bouwperceelsgrens**: een grens van een bouwperceel;

27. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
28. **CROW**: Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek.
29. **cultuurhistorische waarde**: de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
30. **dakvoet**: de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen. Bij toepassing van een lessenaarsdak bepaalt het laagste snijpunt de dakvoethoogte;
31. **detailhandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de 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;
32. **detailhandel in volumineuze goederen**: een detailhandelsbedrijf in de volgende categorieën:
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
 - detailhandel in zeer volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, fietsen, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
 - tuincentra;
 - grootschalige meubelbedrijven inclusief ondergeschikte mate van woninginrichting en stoffering; .
 - bouwmarkten.
33. **dienstverlening**: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes, autorijschool en videotheek;
34. **dienst-/bedrijfswoning**: een woning in of bij een gebouw of op een terrein ten dienste van het op dat terrein gevestigde bedrijf;
35. **erf**: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, de bestemming ingevolge het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;
36. **erker**: een uitgebouwd venster;

37. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
38. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
39. **gestapelde woningen/appartementengebouw (Ws)**: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze naast, boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is;
40. **hoofdgebouw**: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
41. **horecabedrijf**: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;
- a. **hotel/motel**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
 - b. **café**: een inrichting voor daghoreca bestemd voor het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, aan de gebruiker verstrekken van dranken, in combinatie met het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verstrekking van dranken;
 - c. **restaurant**: een inrichting voor daghoreca bestemd tot het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met het verstrekken van dranken. Het accent ligt op de verkoop en het nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren;
 - d. **cafeteria**: een inrichting voor daghoreca bestemd voor het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, verkopen aan de gebruiker van al dan niet ter plaatse bereide eenvoudige etenswaren, in combinatie met de verstrekking van dranken. Het accent ligt op de verstrekking van ter plaatse bereide kleine etenswaren. Met een zodanig inrichting worden gelijkgesteld alle horecabedrijven waarop deze begripsomschrijving van toepassing is, waaronder lunchroom, tearoom, snackbar, fastfoodbedrijf, friteszaak, broodjeszaak, koffiешop, ijs salon;
 - e. **discotheek/bar/dancing**: een café of andere horeca-inrichting, welke mede is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en die overwegend 's nachts is opengesteld voor publiek.

Niet als horecabedrijf in de zin van deze planvoorschriften wordt aangemerkt een gedeelte van een gebouw of aanhorigheid als en bestemd tot maatschappelijke doeleinden en/of centrumvoorzieningen als bedoeld in artikel 8 en 9, welk gedeelte als beperkte horeca-voorziening ondersteunend en ondergeschikt is aan bestemming en functie van het bouwperceel.

42. **kantoor(ruimte)**: een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;
43. **maatschappelijke voorzieningen**: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
44. **milieudeskundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;
45. **nutsvoorzieningen** (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut): voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.;
46. **overig gebouw**:
- een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
 - een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
47. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
48. **pell**: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
49. **pension**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;
50. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
51. **raamprostitutie**: een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostituee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
52. **samenhangend straat- en bebouwingsbeeld**:
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;

- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
 - de cultuurhistorische samenhang in de omgeving.
53. **seksautomatenhal**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
54. **seksbioscoop/-theater**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
55. **seksinrichting**: de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
56. **stedenbouwkundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
57. **straatprostitutie**: het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
58. **twee aaneen (Wt)**: blokken van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
59. **verblijfsdoeleinden**: gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;
60. **voorgevelrooilijn**: denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
61. **voorgevel van een hoofdgebouw**: het naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw; indien meerdere delen van het hoofdgebouw naar de weg gekeerd zijn, is de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn bepalend;
62. **vrijstaande woning (Wv)**: een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
63. **Wed**: de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de tenuitvoerlegging van het ontwerpbestemmingsplan;
64. **weg**: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;

- Artikel 1, eerste lid, onder b Wegenverkeerswet luidt: wegen: alle voor het openbare verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.
65. **Wegenverkeerswet:** de Wegenverkeerswet, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
66. **Wet geluidhinder:** de Wet geluidhinder, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
67. **Wet milieubeheer:** de Wet milieubeheer, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
68. **woning:** een gebouw, dat dient voor bewoning;
69. **WRO:** de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

1. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. **de hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot het peil;
3. **de hoogte van de dakvoet** van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het peil;
4. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het peil;
5. **de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten van de gevels boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
6. **de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
7. **het bebouwde oppervlak** van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
8. **het bebouwingspercentage** wordt per bouwperceel berekend van het totale bouwperceel waar het percentage is ingeschreven;
9. **de inhoud van een gebouw** wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
10. **het bewoonbaar vloeroppervlak van een woning** wordt gemeten binnen de afgewerkte omtrekwallen (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte inspringende onderdelen van het gebouw als schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, maar zonder de aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is wordt hierbij buiten beschouwing gelaten;

11. **vloeroppervlak (netto)** van een gebouw wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming, zonder aftrek van niet dragende scheidingsmuren;
12. **vloeroppervlak (bruto)** van een gebouw wordt gemeten buitenwerks, tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming, zonder aftrek van niet dragende scheidingsmuren.

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om een bouwvergunning blijft buiten beschouwing de grond, die tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij een eerder verleende bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven.

Artikel 4

Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden op de datum van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.
3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 5

Gecombineerde bestemmingen

Wanneer op grond van het plan gronden bestemd zijn voor meerdere doeleinden, zijn de desbetreffende voorschriften gezamenlijk van toepassing voor het toelaatbare gebruik en de toelaatbare bebouwing, met dien verstande dat de in artikel 18 opgenomen voorrangsregeling in acht genomen dient te worden.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 6

Bepaling voor alle bestemmingen

Met het oog op het behoud van de beeldkwaliteit van de gevels en de eigen identiteit van gebouwen op zichzelf of als onderdeel van een samenhangend geheel is het verboden twee of meer elkaar nabije of belendende gebouwen zodanig te wijzigen, dat zij geheel of ten dele onderdeel vormen van een groter geheel met een eigen bouwkundige, functionele samenhang en/of uitwendig karakter van het gebouw of de gebouwen door:

- voor mensen toegankelijke openingen te maken in muren of wanden, die een scheiding tussen twee gebouwen vormen;
- muren of wanden als hiervorenbedoeld geheel of gedeeltelijk te verwijderen;
- gebouwen middels voor mensen toegankelijke ruimten met elkaar te verbinden;
- anderszins twee of meer gebouwen voor wat betreft de bouwkundige indeling of het uitwendig karakter van het gebouw tot één geheel te vormen.

Artikel 7

Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Woondoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden bestemd voor:

Wv: vrijstaande woningen;

Wt: twee aaneen gebouwde woningen;

Wa: aaneengesloten woningen (minimaal twee aaneen);

Ws: gestapelde woningen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. ondergrondse parkeergarages;
- c. overige gebouwen;
- d. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. tenminste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;

- c. met betrekking tot de breedte van een hoofdgebouw - een overig gebouw als genoemd in lid 2 sub c niet meegerekend - gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

Subbestemming	Minimale breedte woning
Wv	6 meter
Wt, Wa, Ws	5 meter

- d. met betrekking tot de afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

Subbestemming	Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens
Wv	3 meter
Wt	3 meter (aan één zijde)
Wa	2 meter (voor de hoekwoning)
Ws	Niet nader bepaald

- e. de dakvoet- en de totale hoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°.
- g. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2 Ondergrondse parkeergarages

Met betrekking tot het bouwen van ondergrondse parkeergarages geldt de volgende bepaling:

- a. ondergrondse parkeergarages zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing 'ondergronds parkeren toegestaan';
- b. Bij de toepassing van ondergronds parkeren als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting;
- c. de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzing (z) is niet van toepassing.

3.3 Overige gebouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen overige gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;

- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3 meter bedraagt. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;
- c. de afstand tussen een aangebouwd overig gebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal zal bedragen op de gronden met de subbestemming:

Subbestemming	Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens
Wv	3 meter
Wt, Wa, Ws	Niet van toepassing

- d. overige gebouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
- e. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter bedraagt;
- f. in afwijking van het onder sub e bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt.
- g. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd'
- h. op gronden met de nadere aanwijzing (k) is een kantoorruimte toegestaan.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 3.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
- b. lid 3.1, sub d voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- c. lid 3.1, sub e mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- d. lid 3.3, sub a voor een bebouwd oppervlak van maximaal 60%, indien de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw reeds 50% van het bouwperceel bedraagt;
- e. lid 3.3, sub e tot een hoogte van maximaal 10 meter;
- f. artikel 22, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of overige gebouwen. Verwezen wordt naar artikel 22, lid 3.

Vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt uitsluitend verleend indien:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de op de plankkaart aangegeven subbestemmingen binnen de bestemming "Woondoeleinden" te wijzigen, met dien verstande dat:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord;
- de te realiseren woning(en) past/passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de op de locatie en in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

6. Procedureregels

- 6.1 Bij de toepassing van de vrijstellings-, respectievelijk wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4 respectievelijk 5 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.
- 6.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub a en b en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 5 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.
- 6.3 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 5 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting.

Artikel 8

Centrumdoeleinden I (CI)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Centrumdoeleinden I**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat per bouwperceel het totale verkoopvloeroppervlak voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke doeleinden;
- d. kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- e. het wonen zowel in combinatie met het bepaalde onder a, b, c, en d als zelfstandig.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden tevens bestemd voor:

Cs: een stomerij.

Deze gronden zijn mede bestemd voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. (ondergrondse) parkeergarages
- c. overige gebouwen;
- d. andere bouwwerken.

- 5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

6. Procedureregels

- 6.1 Bij de toepassing van de vrijstellings-, respectievelijk wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4 respectievelijk 5 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.
- 6.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub a en b en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5.2 dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.
- 6.3 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub c winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.
- 6.4 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting.

- d. in afwijking van het onder sub c bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt.
- e. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 1, sub d voor bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 1, sub d toelaatbaar is, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub d zijn toegestaan;
- b. lid 1, sub d voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub d zijn toegelaten;
- c. lid 3.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
- d. lid 3.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- e. lid 3.3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt uitsluitend verleend indien:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5. Wijzigingsbevoegdheden

- 5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten, met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:
 - het bebouwingsvlak mag maximaal met 20% worden vergroot;
 - de vergroting van het bebouwingsvlak mag niet plaatsvinden vóór de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. tenminste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de dakvoet- en de totale hoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°;
- f. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2 Ondergrondse parkeergarages

Met betrekking tot het bouwen van ondergrondse parkeergarages geldt de volgende bepaling:

- a. ondergrondse parkeergarages zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing 'ondergronds parkeren toegestaan';
- b. Bij de toepassing van ondergronds parkeren als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting;
- c. de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzing (z) is niet van toepassing.

3.3 Overige gebouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen overige gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter bedraagt;

Artikel 9

Centrumdoeleinden II (CII)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Centrumdoeleinden II**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke doeleinden;
- c. kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- d. het wonen zowel in combinatie met het bepaalde onder a, b en c als zelfstandig.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden tevens bestemd voor:

Deze gronden zijn mede bestemd voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. (ondergrondse) parkeergarages
- c. overige gebouwen;
- d. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. tenminste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de dakvoet- en de totale hoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°;
- f. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2 Ondergrondse parkeergarages

Met betrekking tot het bouwen van ondergrondse parkeergarages geldt de volgende bepaling:

- a. ondergrondse parkeergarages zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing 'ondergronds parkeren toegestaan';
- b. Bij de toepassing van ondergronds parkeren als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting;
- c. de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzing (z) is niet van toepassing.

3.3 Overige gebouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen overige gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter bedraagt;

- d. in afwijking van het onder sub c bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt.
- e. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 1, sub c voor bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 1, sub d toelaatbaar is, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub d zijn toegestaan;
- b. lid 1, sub c voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub d zijn toegelaten;
- c. lid 3.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
- d. lid 3.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- e. lid 3.3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt uitsluitend verleend indien:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5. Wijzigingsbevoegdheden

- 5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten, met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:
- het bebouwingsvlak mag maximaal met 20% worden vergroot;
 - de vergroting van het bebouwingsvlak mag niet plaatsvinden vóór de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden.

- 5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

6. Procedureregels

- 6.1 Bij de toepassing van de vrijstellings-, respectievelijk wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4 respectievelijk 5 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.
- 6.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub a en b en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5.2 dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.
- 6.3 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub c winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.
- 6.4 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting.

Artikel 10

Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Maatschappelijke doeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en zakelijke dienstverlening (kantoren), alsook ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden bestemd voor:

Mn: nutsvoorzieningen;

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. ondergrondse parkeergarages;
- c. overige gebouwen;
- d. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage;
- b. tenminste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;

- c. de dakvoet - en de totale hoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat, met dien verstande dat voor kerktorens geen maximale hoogtebepaling geldt;
- d. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter.
- e. op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- f. bij de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzing "**P**" dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Voor de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein gelden de volgende normen:
 - voor kantoren met baliefunctie 2,3 parkeerplaats per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak;
 - voor kantoren zonder baliefunctie 1,2 parkeerplaats per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak;
 - voor overige maatschappelijke doeleinden geldt de parkeernorm die voor de betreffende functie is opgenomen in publicatie 182 van CROW en/of ASVV 2004.

3.2 **Ondergrondse parkeergarages**

Met betrekking tot het bouwen van ondergrondse parkeergarages geldt de volgende bepaling:

- a. ondergrondse parkeergarages zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing 'ondergronds parkeren toegestaan';
- b. Bij de toepassing van ondergronds parkeren als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting;
- c. de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzing (z) is niet van toepassing.

3.3 **Overige gebouwen en andere bouwwerken**

De overige gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per hoofdgebouw mag maximaal 1 overig gebouw worden opgericht;
- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3 meter bedraagt; indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;
- c. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- d. in afwijking van het onder sub c bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt.
- e. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Vrijstellingen

- 4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 3.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
 - b. lid 3.1, sub c mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
 - c. lid 3.1, sub d voor een kortere afstand tussen vrijstaande gebouwen tot minimaal 3 meter;
 - d. lid 3.3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.
- 4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5. Procedureregels

- 5.1 Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.
- 5.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 11

Detailhandel (D)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Detailhandel**" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de subbestemming Dv uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan, met dien verstande dat detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en tuincentra niet zijn toegestaan".

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen (dubbel)bestemmingen "**Detailhandel**" + "**Woondoeleinden**" zijn de gronden bestemd voor detailhandelsbedrijven en woon-doeleinden, met dien verstande dat een detailhandelsbedrijf uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. overige gebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
- b. tenminste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de dakvoet - en de totale hoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;

- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°.
- f. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2 Overige gebouwen en andere bouwwerken

De overige gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3 meter bedraagt. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;
- c. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.
- d. in afwijking van het onder sub c bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt.
- e. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 3.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
- b. lid 3.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 3.2, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5. Procedureregels

5.1 Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

5.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 12

Horecadoeleinden (H)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Horecadoeleinden**" (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven voor zover die voorkomen in de Staat van Horeca-activiteiten.

Ter plaatse van de subbestemming:

- a. HI zijn uitsluitend horecabedrijven toegestaan voor zover die voorkomen in categorie I van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. HII zijn uitsluitend horecabedrijven toegestaan voor zover die voorkomen in categorie I en II van de Staat van Horeca-activiteiten.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen (dubbel)bestemmingen "**Horecadoeleinden**" + "**Centrumdoeleinden**" zijn de gronden bestemd voor horecadoeleinden en centrumdoeleinden, met dien verstande dat een horecabedrijf uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. overige gebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht, met inachtnaem van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage;
- b. tenminste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;

- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de dakvoet - en de totale hoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°.
- f. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2 Overige gebouwen en andere bouwwerken

De overige gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3 meter bedraagt. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;
- c. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.
- d. in afwijking van het onder sub c bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt.
- e. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 3.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
- b. lid 3.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 3.2, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5. Procedureregels

- 5.1 Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.
- 5.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 13

Bedrijfsdoeleinden (B)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "**Bedrijfsdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voorzover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen (dubbel)bestemmingen "**Bedrijfsdoeleinden**" + "**Woondoeleinden**" zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten en woondoeleinden, met dien verstande dat de uitoefening van bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden tevens bestemd voor:

- Bg: een garagebedrijf met een verkooppunt motorbrandstoffen met dien verstande dat ter plaatse van de nadere aanduiding * verkoop van LPG niet is toegestaan en ter plaatse van de nadere aanduiding *& is verkoop van LPG wel toegestaan;
- Bv: een verfgroothandel.

Het uitoefenen van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, is niet toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, met inachtnaam van het op de plankaart opgenomen bebouwingspercentage;
- b. tenminste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;
- c. de dakvoet- en de totale hoogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- d. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- f. in afwijking van het onder sub e bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt.
- g. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 1 voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die voorkomt in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 1 toelaatbaar is, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 1 ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 1 voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 1 ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten;
- c. lid 3 sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
- d. lid 3, sub c mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- e. lid 3, sub e tot een hoogte van maximaal 10 meter.

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

6. Procedureregels

- 6.1 Bij de toepassing van de vrijstellings-, respectievelijk wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4 respectievelijk 5 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.
- 6.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub a en b en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.
- 6.3 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub c winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 14

Autoboxen (AB)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Autoboxen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor boxen ten behoeve van huishoudelijke berg- en werkruimte en als stalling van voertuigen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

niet voor bewoning bestemde gebouwen.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingvlakken worden opgericht;
- b. de breedte van een autobox bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de dakvoet- en de totale hoogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30° en maximaal 55°;
- d. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden.

Artikel 15

Verkeers- en verblijfsdoeleinden**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor "**Verkeers- en verblijfsdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.
- d. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

5. Procedureregels

- 5.1 Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 16

Verkeersdoeleinden railverkeer**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor "**Verkeersdoeleinden railverkeer**" aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegdoeleinden, alsook detailhandels- en/of horeca-activiteiten uitsluitend voorzover deze ten dienste staan van de spoorwegdoeleinden.

Daarnaast zijn de gronden tevens bestemd voor ondergeschikte kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Deze gronden zijn mede bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage;
- b. de dakvoet - en de totale hoogte van een gebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt maximaal 2,5 meter.
- d. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

5. Vrijstellingen

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

- a. lid 3 sub b mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- b. lid 3 sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

6. Procedureregels

Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 17

Verkeersdoeleinden busstation**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor "**Verkeersdoeleinden busstation**" aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening ten behoeve van openbaar vervoer, straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage;
- b. de dakvoet - en de totale hoogte van een gebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.
- d. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

5. Procedureregels

Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 18

Groenvoorzieningen**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor "**Groenvoorzieningen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

d. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

5. Procedureregels

Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 19

Archeologisch waardevol terrein**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor "**Archeologische waardevol terrein**" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

2. Toelaatbare bebouwing

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" uitsluitend ander bouwwerken worden gebouwd;
- b. Bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - Het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
 - Het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper komen te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
 - Het grondoppervlak van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 30 m².

3. Bouwbepalingen

De andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

de hoogte van andere bouwwerken zal maximaal 2 meter bedragen.

4. Vrijstellingen**4.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub b voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de archeologische waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
- b. lid 3 tot een hoogte van maximaal 10 meter.

4.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.1, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de archeologische waarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

5. Aanlegvergunning

5.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling zoals bedoeld in lid 4.1, sub a of bouwvergunning is verleend;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;
- d. het planten of verwijderen van houtgewas;
- e. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

5.2 Uitzonderingsbepaling

Het in lid 5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de tervisielegging van dit plan in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouw- of aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning;
- d. werken en/of werkzaamheden waarbij geen grondbewerkingen plaatsvinden dieper dan 30 cm beneden het maaiveld;
- e. werken of werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 30 m²;
- f. archeologisch onderzoek.

5.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld als bedoeld in lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden van de gronden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

6. Wijzigingsbevoegdheden

6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door bestemmingsvlakken met de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:

- uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- het op grond van archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

- 6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijziging door de vorm van bebouwingsvlakken te veranderen, met dien verstande dat:
- wijziging op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
 - zonder de verandering van de vorm van het bebouwingsvlak de bebouwing ten behoeve van de betrokken bestemming niet of niet doelmatig kan worden gerealiseerd.
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7. Procedureregels

- 7.1 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.
- 7.2 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.
- 7.3 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologische deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting.

Paragraaf III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 20

Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:
 - a. het verbod omschreven in artikel 6 mits de samenvoeging als omschreven in die bepaling geen onevenredige schade aan het uiterlijk beeld van de betreffende panden of de straat toebrengt in verhouding tot het belang verbonden met de betreffende samenvoeging;
 - b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 meter zal bedragen.

Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen;

 - c. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 15 meter;
 - d. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 - e. het afwijken van breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten.
2. De in lid 1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 21

Wijzigingsbevoegdheden**1. Algemene wijzigingsbevoegdheden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de kaart te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar.

Deze bepalingen zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

2. De in lid 1, sub b genoemde wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden toegepast, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3. Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 1 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 22

Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de bepalingen vervat in paragraaf II, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.
2. De in lid 1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

Artikel 23

Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

2. **Algemene vrijstelling**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3. **Specifieke vrijstelling ten behoeve van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten**

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

voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende overige gebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

- de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en overige gebouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of overig gebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige 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;
- de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;
- geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein.

Artikel 24

Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd,
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan,
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

3. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

Artikel 25

~~Strafbaarheid van overtredingen~~

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 18, lid 5.1;
- artikel 22, lid 1,

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 25

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Binnenstad-Zuid".

17 januari 2006

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221		Uitgeverijen (kantoren)	10	1
2221		Drukkerijen van dagbladen	100	3
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	100	3
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
2223	A	Grafische afwerking	10	1
2223	B	Binderijen	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	50	3
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	100	3
5020.4	B	Autobeklederijen	10	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	3
5020.5		Autowasserijen	30	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2
505	0	Benzineservicestations:		
505	1	- met LPG	100	3
505	2	- zonder LPG	30	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552		Cateringbedrijven	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND		
601	0	Spoorwegen:		
601	1	- stations	100	3
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	100	3
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	30	2
6023		Touringcarbedrijven	100	3
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	100	3
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10	1
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	10	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	10	1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641		Post- en koeriersdiensten	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	10	1
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	30	2
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711		Personenautoverhuurbedrijven	30	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	50	3
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	50	3
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10	1
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	3
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
91	-	DIVERSE ORGANISATIES		

9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	30	2
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	30	2
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	50	3
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	50	3
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	30	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9304		Badhuizen en sauna-baden	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10	1

BIJLAGE 2

Staat van horeca-activiteiten

Categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds tot 24.00 uur 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:

Ia. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

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

Ib. Overige lichte horeca

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

Ic. 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, McDrives).

Categorie II "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht tot 02.00 uur 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 III "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts na 2.00 uur 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).