

VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld 2006" in de gemeente Goes.

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	8
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	9
Artikel 4	Bestaande afstanden en andere maten	10
Artikel 5	Gecombineerde bestemmingen	11
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	12
Artikel 6	Bepaling voor alle bestemmingen	12
Artikel 7	Centrumgebied (CG)	14
Artikel 8	Centrumvoorzieningen (C)	20
Artikel 9	Woondoeleinden (W)	22
Artikel 10	Maatschappelijke doeleinden (M)	24
Artikel 11	Verkeersdoeleinden (V)	26
Artikel 12	Archeologisch waardevol gebied (Dubbelbestemming)	27
PARAGRAAF III	OVERIGE BEPALINGEN	29
Artikel 13	Algemene vrijstellingen	29
Artikel 14	Wijzigingsbevoegdheden	30
Artikel 15	Nadere eisen	31
Artikel 16	Gebruiksbeepalingen	32
Artikel 17	Overgangsbepalingen	33
Artikel 18	Strafbaarheid van overtredingen	34
Artikel 19	Slotbepaling	35

BIJLAGEN:

1. Voorschriftenkaart 1: beschermd stadsgezicht;
2. Voorschriftenkaart 2: ruimtelijke hoofdstructuur;
3. Staat van Bedrijfsactiviteiten.

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld 2006" te Goes;
2. **(plan)kaart**: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit één kaartblad;
3. **achtergevel van een hoofdgebouw**: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
4. **ander bouwwerk**: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
5. **archeologisch deskundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie, zoals de provinciaal archeoloog van Zeeland of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. **archeologische / oudheidkundige waarde**: een in de bodem aanwezig restant of spoor van bewerking of ingrijpen van de mens dat van cultuurhistorische betekenis is of kan zijn;
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. **Awb**: de Algemene wet bestuursrecht zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
9. **balkon**: open uitbouw aan een bovenverdieping van een huis, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit (een van) de kamers;
10. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
11. **bebouwingsgrenzen**: de grenslijnen van de bebouwingsvlakken, welke door de gebouwen naar de wegzijde (voorgevelrooilijn) of naar de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) of zijdelings niet mogen worden overschreden door gebouwen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

12. **bebouwingspercentage**: een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel, bestemmingsvlak of bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
13. **bebouwingsvlak**: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
14. **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;
15. **beschermd stadsgezicht**: het in het plan vallende gedeelte van het gebied dat door de Minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bij besluit van 7 oktober 1982, nummer 311 is aangewezen tot beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet;
16. **bestaand**:
 - a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;
17. **bestemmingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
18. **bestemmingsvlak**: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
19. **bordes**: een verhoogd deel voor de ingang van een gebouw, bereikbaar via een aantal treden, meestal van natuursteen;
20. **Bouwbesluit**: het Bouwbesluit zoals dat luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
21. **bouwen**: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
22. **bouwlaag**: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
23. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;

- 24. **bouwperceelsgrens**: een grens van een bouwperceel;
- 25. **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;
- 26. **café**: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleinere etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
- 27. **cafeteria / snackbar / afhaalservice**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken.
- 28. **centrumvoorzieningen**: bejaarde-, medische-, onderwijs-, overheids-, religieuze sportieve, en welzijnsvoorzieningen, kantoren en detailhandel;
- 29. **cultuurhistorische waarde**: beschermenswaardige kwaliteit van bouwwerken en/of andere onroerende zaken op zichzelf of in verband met elkaar, welke een raakvlak hebben met of anderszins van belang zijn in verband met de geschiedenis in het algemeen en/of met die van het betreffende object of zijn omgeving in het bijzonder;
- 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. **discotheek / bar / dancing**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van drank voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
- 33. **erker**: een uitgebouwd venster;
- 34. **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;
- 35. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- 36. **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;
- 37. **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;
- 38. **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;
- 39. **kantoor(ruimte)**: een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;
- 40. **koffie- / theehuis**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;
- 41. **lunchroom**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren en niet alcoholische dranken;
- 42. **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;
- 43. **milieudeskundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;
- 44. **Monumentenwet**: de Monumentenwet zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- 45. **nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut)**: voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.
- 46. **onderbouw**: een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;
- 47. **overig gebouw**:
 - a. 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;

- b. 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;
- 48. **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;
- 49. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
- 50. **peil**: 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;
- 51. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 52. **restaurant**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
- 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. **uitwendig karakter van een gebouw**: de stedenbouwkundige en esthetische kwaliteit van een gebouw die geheel of ten dele door de volgende mede met de cultuurhistorische van de binnenstad verbonden aspecten wordt ingegeven:
 - a. hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen van de bouwmassa;

- b. dakvorm, zoals die tot uiting komt in nokrichting, dakhelling, overstekken, goot- en daklijsten;
 - c. gevelindeling en –detaillering, zoals deze tot uitdrukking komt in deur- openingen en erkers, stoepen, pilasters en gevellijsten en de bij of tot deze elementen behorende ornamenten;
 - d. materiaalgebruik en kleurstelling;
59. **voorgevelrooilijn**: denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
60. **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;
61. **Wed**: de Wet op de economische delicten zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
62. **Wet milieubeheer**: de Wet milieubeheer zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
63. **woning**: een gebouw, dat dient voor bewoning;
64. **Woningwet**: de Woningwet zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
65. **WRO**: de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
66. **zolder**: een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak minder dan 1,50 meter bedraagt;

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, bestemmingsvlak of bebouwingsvlak berekend van het totale bouwperceel, bestemmingsvlak of bebouwingsvlak 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. **horeca-bedrijfsvloeroppervlak**: binnenwerks, op de vloer van de ruimten die, ingevolge het plan, worden of kunnen worden gebruikt dan wel zijn bestemd voor verstrekking van dranken en/of etenswaren of mede als dansvloer dienen;

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.

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 12 opgenomen voorrangsregeling in acht genomen dient te worden.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 6

Bepaling voor alle bestemmingen

De wijze waarop de doeleinden van het plan worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven:

- a. De functies dienen te zijn gericht op de versterking, ondersteuning en complementering van de lokale en regionale centrumfuncties van de binnenstad met inbegrip van de sociale, culturele en cultuurhistorische waarden, zoals die voortvloeien uit de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht in zijn geheel en van diverse onderdelen afzonderlijk;
- b. Bij de onder a. genoemde doelstelling dienen de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden verband houdend met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht te worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt. Voor de verschillende zones als weergegeven op voorschriftenkaart 1 worden de volgende kwalitatieve kenmerken onderscheiden:

Zone A

- Regelmaat van beeldbepalende panden en gebouwen met ondersteunende beeldkwaliteit;
- Stedenbouwkundig patroon van straten en andere ruimten in relatie tot de haven, vroegere vestigingwal en singels;
- Profileren en inrichting van de openbare ruimte;
- Situering en afmeting van de bebouwing, waaronder concentraties van monumenten;
- Individueel herkenbare identiteit van de gevels in de gevelwanden;
- Samenhang in de maatvoering tussen de gevels horizontaal (perceclering), verticaal (gevelhoogte) en de openbare ruimte.

Zone B

- Stedenbouwkundig patroon van straten, pleinen en de groene ruimte in relatie ook met de vroegere vestingswal en singels;
 - Profileren en inrichting van de openbare ruimte;
 - Samenhang in maatvoering tussen de gevels horizontaal (perceclering), verticaal (gevelhoogte) en de openbare ruimte.
- c. Onverminderd de hoedanigheid van de voorgevelrooilijn vermeld bij de aanduidingen op de plankaart, geldt de voorgevelrooilijn als genoemd in de bestemmingsartikelen als de lijn waarin de voorgevel van een gebouw dient te worden gesitueerd.

- d. Het gestelde onder a en b geldt als toetsingskader voor het verlenen van een bouwvergunning en vrijstelling behorend tot deze voorschriften.

Artikel 7

Centrumgebied (CG)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Centrumgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. kantoren;
- d. horecabedrijven, niet zijnde een discotheek, bar, dancing;
- e. (ondergrondse en/of halfverdiepte) verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- f. maatschappelijke doeleinden;
- g. kleinschalige bedrijfsactiviteiten die voorkomen in de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven, en globaal op voorschriftenkaart 2 'Ruimtelijke hoofdstructuur' in beeld is gebracht:

Algemeen

- a. De gemeenteraad van Goes heeft op 18 mei 2000 het "Masterplan binnenstad Goes" vastgesteld waarin de gemeente haar wensen verwoord ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de binnenstad van Goes. De in het Masterplan aangewezen projecten zijn in het "Projectplan binnenstad Goes" aan de hand van vijf clusters uitgewerkt. Het plangebied maakt deel uit van het cluster de 'jonge stad'. Het Bleekveld speelt een belangrijke rol bij de totale inrichting van het gebied in verband met de bouw van het nieuwe theater. Het is de bedoeling om een nieuw 'theaterplein' te creëren met omliggende bebouwing en een parkeergarage.

Ruimtelijke en functionele streefbeelden:

- b. De 'jonge stad' kent een gemengd functioneel beeld: wonen, winkelen, werken en culturele voorzieningen wisselen elkaar af. Er wordt naar gestreefd dit beeld ook in

de toekomst te behouden.

- c. Met de herstructurering van de 'jonge stad' dient de relatie tussen het stadscentrum en de Westwal te worden verbeterd. Hiermee moet tevens de betekenis van de wal, als parkgebied, voor de binnenstad toenemen.
- d. De 'jonge stad' vormt een belangrijk entreegebied tot het stadscentrum. In het gebied worden gebouwde (ondergrondse/halfverdiepte) parkeervoorzieningen gerealiseerd om de parkeerbehoefte op te vangen.
- e. De ruimtelijke structuur en kwaliteit van de 'jonge stad' dienen te verbeteren. Het gaat daarbij om de maat, schaal en uitstraling van de bebouwing en openbare ruimten en een goede 'verknoping' met de structuur van de 'oude' historische binnenstad.

Streefbeeld: ruimtelijke hoofdstructuur

- f. Teneinde te voldoen aan bovengenoemde streefbeelden worden twee binnenstedelijke pleinen gerealiseerd, die qua maat en schaal aansluiten bij het historische stadspatroon. De pleinen, het Bleek- en Kolveniersplein, staan zelfstandig ten opzichte van elkaar en krijgen ieder een eigen karakter. Rond en aan de pleinen worden nieuwe bouwblokken gerealiseerd.
- g. Ten oosten van het theater De Mythe wordt het Bleekplein gerealiseerd. Het huidige Bleekveld wordt geherstructureerd tot een besloten, van autoparkeren vrij plein met hoogwaardig vormgegeven pleinwanden. Hiermee komt het theater in een omgeving te staan die recht doet aan een dergelijke voorziening. Aan de noord- en zuidwand van het Bleekveld worden geheel nieuwe pleinwanden gecreëerd. Hiermee worden achterkantsituaties opgeheven en krijgt het Bleekveld de gewenste maat en schaal om als een besloten plein te worden ervaren.
- h. Aan de noordzijde van het plein, wordt de pleinwand gevormd door een blok woon-werkhuizen (bouwblok 1). Het blok woon-werkhuizen dient in het verlengde van het huidige gemeentearchief gesitueerd te worden. Door middel van het blok worden de achterpercelen van de bebouwing aan de Beestenmarkt aan het zicht onttrokken. De afstand tussen het bouwblok en de achterpercelen bedraagt minimaal 2,5 meter. Het aan de Beestenmarkt gesitueerde reclamebedrijf dient ten alle tijden, eventueel door middel van een overbouwing, bereikbaar te zijn.
- i. Door de verplaatsing van het huidige gemeentearchief (bouwblok 4) komt het betreffende pand vrij voor een nieuwe functie. De later aan het pand toegevoegde aanbouw zal worden gesaneerd. Gestreefd wordt om in de karakteristieke oudbouw, die eventueel wordt uitgebreid met een serre, horeca (een restaurant) onder te brengen. De bestaande voetgangersdoorsteek tussen het Bleekveld en de Beestenmarkt, die ten westen van het archief is gelegen, dient te worden gehandhaafd. Direct aan de zuidzijde van het oude gemeentearchief komt daarnaast een openbare doorsteek die het Bleekveld met de Wijngaardstraat verbindt. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het zicht vanuit de Wijngaardstraat op de Mythe dient het profiel van deze doorsteek minimaal 3,5 meter te bedragen.

- j. Centraal op het Bleekveld staan in noord-zuidrichting een aantal lichtelementen, een pergola of iets dergelijks die het plein ruimtelijk opdelen in een tweetal kleinere pleinruimten.
- k. Aan de zuidzijde van het Bleekveld wordt langs de Bleekerstraat het tweede nieuwe bouwblok gerealiseerd. Dit ondiepe bouwblok vormt een deel van de zuidwand van dit plein. De rooilijn van dit bouwblok dient aan de Bleekerstraat doorgetrokken te worden in de noordgevel van de parkeergarage. Een eenduidige rooilijn aan deze zijde van het Bleekveld komt de helderheid van dit plein en de positie van het theater ten goede. De bebouwing, die drie bouwlagen hoog wordt, schermst de achterkanten van de aan het Kolveniershof gelegen bebouwing af en zorgt voor een hoogwaardig vormgegeven begrenzing van de Bleekerstraat en het Bleekveld.
- l. Het derde bouwblok wordt eveneens aan de zuidzijde van het Bleekplein gerealiseerd. Dit bouwblok vormt tevens de nieuwe westwand van het tweede nieuw te realiseren binnenstedelijk plein, het Kolveniersplein. Het betreft een parkeergebouw, dat langs het Bleekveld en het Kolveniersplein wordt 'ingepakt' door een schil van commerciële kantoor- en woonruimten. Het parkeergebouw buigt zich als het ware om het huidige G.G.D.-gebouw heen. Het parkeergebouw past zich qua vorm (samengestelde massa's) en expressie (gevelbeeld) aan aan de openbare ruimte waaraan het is gesitueerd. Het gebouw krijgt dus meerdere gezichten en benadrukt de verschillende pleinen en straten. (Een gedeelte van) de begane grondlaag van het parkeergebouw zal enigszins teruggelegen zijn ten opzichte van de bovenverdiepingen, waardoor de schaal verkleind wordt en de commerciële begane grondlaag een andere expressie krijgt ten opzichte van de bovengelige lagen. De kernfunctie van het parkeergebouw (parkeren) dient op subtiële wijze vanaf de straat duidelijk gemaakt te worden. Het gebouw zal parkeergelegenheid bieden aan circa 500 auto's. Het parkeergebouw biedt parkeergelegenheid voor de binnenstad en de nieuwe functies aan het Bleekveld en het Kolveniersplein. Het parkeergebouw wordt vier en gedeeltelijk vijf bouwlagen hoog. Daarnaast zal onder het gebouw een parkeerkelder gerealiseerd worden. De in- en uitrit van het parkeergebouw komt aan de Westwal te liggen, direct ten zuiden van het G.G.D.-kantoor. Ten behoeve van de voetgangers zullen twee in-/uitgangen gerealiseerd worden: één aan het Bleekveld (de noordzijde van het gebouw) en één aan de zuidzijde van het gebouw. Op voorschriftenkaart 2 zijn enkele afstanden opgenomen ten opzichte van omliggende bebouwing die minimaal in acht genomen dienen te worden.
- m. Tussen het Bleekveld en het Kolveniersplein zal een subtiële zichtrelatie gerealiseerd worden, waarmee vanaf het Kolveniersplein de ronding en entree van het theater de Mythe zichtbaar is. Door een lichte knik aan te brengen in de westwand van het parkeergebouw zal er echter geen sprake zijn van een directe koppeling tussen de beide pleinen en kunnen daadwerkelijk twee eigen werelden ontstaan.
- n. Vanwege een nieuwe functie is het bestaande pand aan de Wijngaardstraat 5 (bouwblok 5) eveneens opgenomen in de bestemming "Centrumgebied". Gestreefd wordt om in dit pand een horeca dan wel detailhandelsfunctie onder te brengen.

3. 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.

4. Bouwbepalingen

4.1 Hoofdgebouwen

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

- a. de maximale totale hoogte bedraagt maximaal de op voorschriftenkaart 2 aangegeven maat;
- b. de bebouwde oppervlakte van het bestemmingsvlak zal ten hoogste 65% bedragen;
- c. daar waar op voorschriftenkaart 2 een afstand tussen gebouwen onderling is aangegeven, betreft het de minimale afstand die tussen gebouwen in acht genomen dient te worden;
- d. ten behoeve van de functie verkeersdoeleinden mag ondergronds en/of halfverdiept gebouwd worden.

4.2 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 bestemmingsvlak zal ten hoogste 65% bedragen;
- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3,5 meter bedraagt en de dakhelling niet meer dan 60° ten opzichte van de horizontale as bedraagt;
- c. de hoogte van tuin- en erfafscheidingen niet meer dan 2 meter zal bedragen;
- d. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer dan 8 meter zal bedragen;
- e. ten behoeve van de functie verkeersdoeleinden mag ondergronds en/of halfverdiept gebouwd worden.

5. Gebruiksbepalingen

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

- a. bouwblok 1 mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten (ateliers), detailhandel, maatschappelijke doeleinden en wonen;
- b. bouwblok 2 mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van wonen, detailhandel, maatschappelijke doeleinden en kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- c. bouwblok 3 mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van verkeersdoeleinden (parkeren), wonen, detailhandel, kantoren, maatschappelijke doeleinden en kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- d. bouwblok 4 (de oudbouw van het huidige gemeentearchief) mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van wonen, kantoren, detailhandel, maatschappelijke doeleinden, kleinschalige bedrijvigheid en horecabedrijven;
- e. bouwblok 5 (Wijngaardstraat 5) mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van wonen, detailhandel en horeca.

met dien verstande dat:

- f. het gebruik van de hoofdgebouwen ten behoeve van detailhandel, kantoren, horecabedrijven, maatschappelijke doeleinden en kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de begane grond bouwlaag is toegestaan;
- g. van de begane grondvloeroppervlakte van de hoofdgebouwen waar horeca is toegestaan, maximaal 300 m² ten behoeve van horeca-bedrijfsvloeroppervlak in gebruik mag zijn.

6. Vrijstellingen

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

- a. lid 1 sub g 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 zijn toegelaten;
- b. lid 5 sub f voor het vestigen van detailhandel op de eerste verdieping, mits:
 - het uit een oogpunt van volkshuisvesting aanvaardbaar is de woonbestemming van het betreffende deel van het gebouw op te heffen;
 - de detailhandel op verdieping een verruiming betreft van het winkelvloeroppervlak van het bedrijf ter plekke op de begane grond en de verruiming uit oogpunt van een evenwichtig winkelpatroon verantwoord is;

7. Procedureregels

- a. Alvorens burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in lid 6 winnen zij schriftelijk advies in bij de gemeentelijke Monumentencommissie.
- b. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 8

Centrumvoorzieningen (C)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Centrumvoorzieningen" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemmingen, bestemd voor centrumvoorzieningen en woondoeleinden waarbij:

- a. detailhandel alleen op de begane grond is toegestaan;
- b. onverminderd het bepaalde onder a mede woondoeleinden op de begane grond zijn toegestaan en de eerste verdieping uitsluitend voor woondoeleinden is bestemd.

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

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. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. waar op de kaart een voorgevelrooilijn is aangegeven, dient de voorgevel van het gebouw op die lijn te worden gebouwd;
- d. de bebouwingsgrens aan de naar de bestemming verkeersdoeleinden en/of stadswallengebied gekeerde zijde van het bouwperceel wordt aangemerkt als de rooilijn waarin de voorgevel van het gebouw dient te worden gebouwd.

3.2 Overige gebouwen en andere bouwwerken

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

- a. de overige gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken mogen worden gebouwd;
- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3,5 meter bedraagt en de dakhelling niet meer dan 60° ten opzichte van de horizontale as bedraagt;
- c. de hoogte van tuin- en erfafscheidingen niet meer dan 2 meter zal bedragen;
- d. de hoogte van overige andere bouwwerken de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw niet zal overschrijden.

4. Vrijstellingen

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

lid 1 sub a voor het vestigen van detailhandel op de eerste verdieping, mits:

- het uit een oogpunt van volkshuisvesting aanvaardbaar is de woonbestemming van het betreffende deel van het gebouw op te heffen;
- de detailhandel op verdieping een verruiming betreft van het winkelvloeroppervlak van het bedrijf ter plekke op de begane grond en de verruiming uit oogpunt van een evenwichtig winkelpatroon verantwoord is.

5. Procedureregels

- a. Alvorens burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in lid 4 winnen zij schriftelijk advies in bij de gemeentelijke Monumentencommissie.
- b. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 9

Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

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

Deze gronden zijn mede bestemd voor 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. overige gebouwen;
- c. 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. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. de breedte van een woning, een aangebouwd overig gebouw als bedoeld in lid 2, sub b niet meegerekend, zal tenminste 5,40 meter bedragen;
- d. de dakhelling van iedere hoofdgebouw mag maximaal 55⁰ ten opzichte van de horizontale as bedragen;
- e. waar op de kaart een voorgevelrooilijn is aangegeven dient de voorgevel van het gebouw op die lijn te worden gebouwd;

3.2 Overige gebouwen en andere bouwwerken

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

- a. de overige gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken mogen worden gebouwd;
- b. de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen maximaal 3,5 meter bedraagt en de dakhelling niet meer dan 60° ten opzichte van de horizontale as bedraagt;
- c. de afstand tussen een aangebouwd overig gebouw en de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens;
- d. de hoogte van tuin- en erfafscheidingen niet meer dan 2 meter zal bedragen;
- e. de hoogte van overige andere bouwwerken de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw niet zal overschrijden.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 3.2, sub e tot een hoogte van maximaal 10 meter;
- b. artikel 16, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of overige gebouwen. Verwezen wordt naar artikel 16, 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.

Artikel 10

Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, medische, culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare en zakelijke dienstverlening.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, tuinen 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. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Gebouwen

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

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. de afstand tussen vrijstaande gebouwen zal tenminste 5 meter bedragen;
- d. indien op de kaart niet anders is aangegeven moet de afstand tussen gebouwen en de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 m bedragen;
- e. waar op de kaart een voorgevelrooilijn is aangegeven dient de voorgevel van het gebouw op die lijn te worden gebouwd;

3.2 Andere bouwwerken

Met betrekking tot het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 3.1, sub a: voor de bouw van bergingen met een gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van ten hoogste 40 m² en een hoogte, inclusief de toegestane overschrijding, van niet meer dan 3,5 meter op de gronden met de nadere aanwijzing (z);
- b. lid 3.2 tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Artikel 11

Verkeersdoeleinden (V)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, huishoudelijke 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: 3 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

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.

Artikel 12

Archeologisch waardevol gebied (Dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Archeologische waardevol gebied" 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

- 2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" uitsluitend worden gebouwd:

andere bouwwerken.

- 2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien er geen grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaats vinden.

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 2.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en) waarbij grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaats vinden, 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:

- het verrichten van graaf- of ontgrondingswerkzaamheden;
- het egaliseren of ophogen van gronden;
- het verwijderen van stobben en het vellen of rooien van opgaand houtgewas;
- het inplanten van houtgewas;
- het aanleggen en verleggen van onder- en bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen;
- het geheel of ten dele verwijderen of wezenlijk veranderen van stoepen, trappen, hekwerken, kelderluiken, ornamenten en andere met een onroerende zaak verbonden voorwerpen die bijdragen aan de historische kwaliteit als omschreven in dit plan;
- het verwijderen of beschadigen van fundamenteen en andere ondergrondse werken en in de bodem aanwezige voorwerpen van oudheidkundige of cultuurhistorische waarde.

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 waarbij geen grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaats vinden.

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. Procedureregels

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.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 13

Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:

- a. 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;
- b. het afwijken van breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10 % van de voorgeschreven maten;
- c. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 15 meter.

Deze bepalingen zijn van toepassing voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen.

Artikel 14

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.

2. Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing, met dien verstande dat gedurende de termijn van tervisielegging een ieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken;

Artikel 15

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 gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen 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 16

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 bijgebouwen, 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 bijgebouwen 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 bijgebouw 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 17

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 18

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 12, lid 5.1;
- artikel 16, lid 1;

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed.

Artikel 19

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

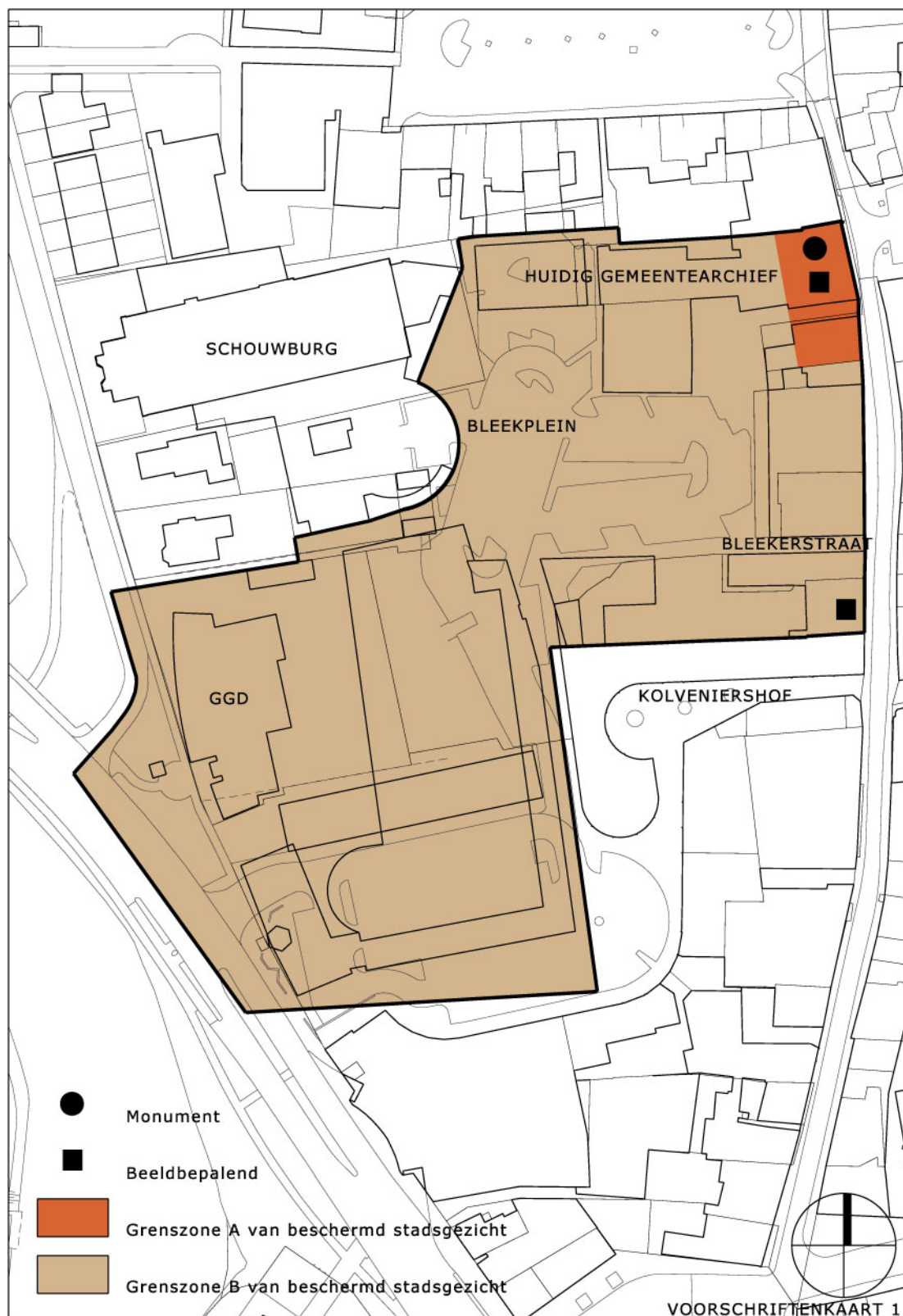
Voorschriften bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld 2006".

22 maart 2007

BIJLAGEN

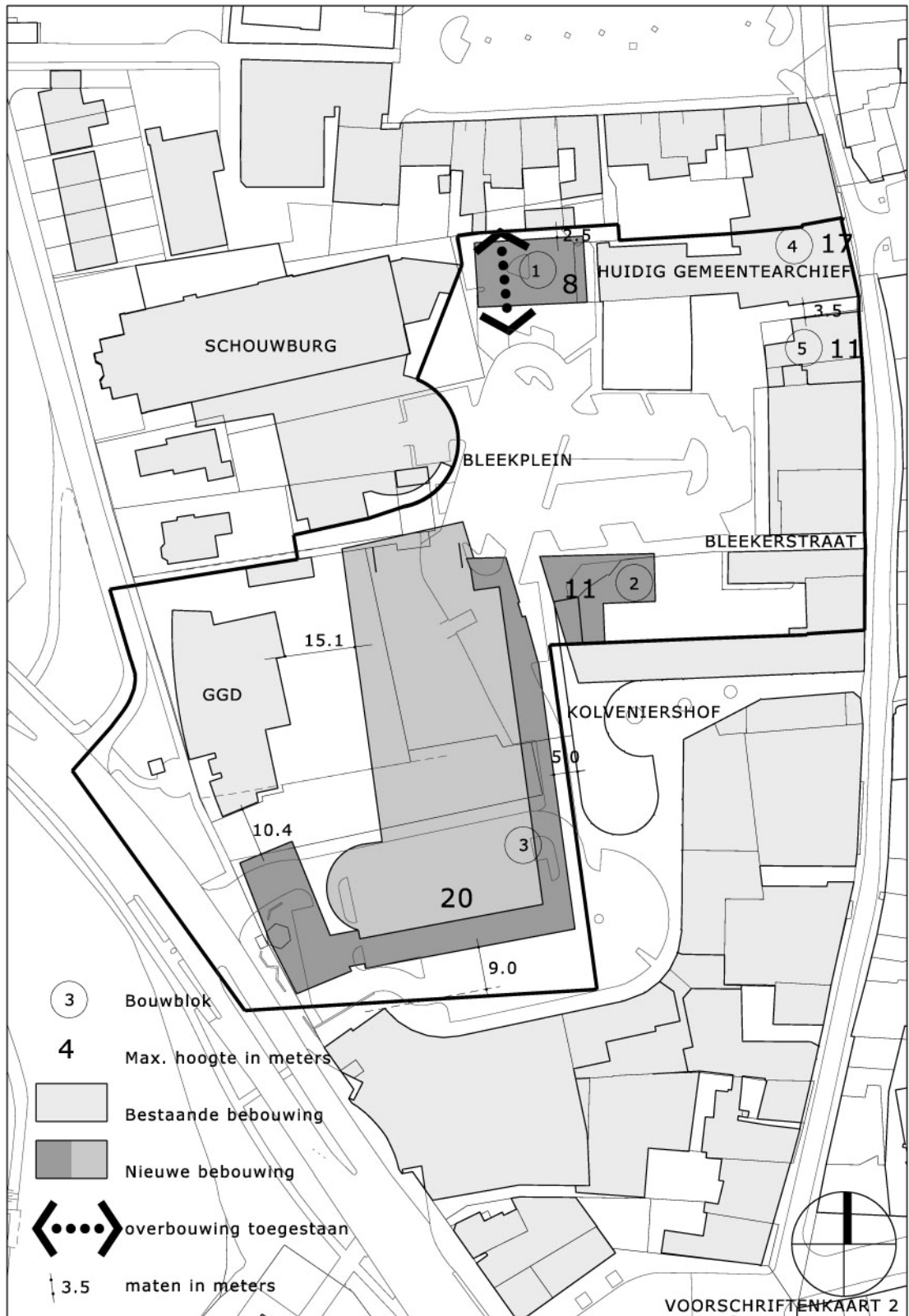
BIJLAGE 1

Voorschriftenkaart 1: beschermd stadsgezicht



BIJLAGE 2

Voorschriftenkaart 2: ruimtelijke hoofdstructuur



BIJLAGE 3

Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van bedrijfsactiviteiten

Schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven
Uurwerkreparatiebedrijven
Goud- en zilversmederijen – reparatiebedrijven
Reparatiebedrijven voor elektronische gebruiksgoederen
Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten
Wasserettes wassalons
Kappersbedrijven en schoonheidssalons
Fotoateliers – incl. ontwikkelen voor eigen winkelbedrijf
Fiets- en bromfietsreparatiebedrijven
Fietsenstallingsbedrijven
Kunstenaarsatelier