

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk I	Algemene bepalingen.....	3
Artikel 1	Begrippen.....	3
Artikel 2	Wijze van meten.....	11
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	12
Artikel 4	Parkeren	13
Hoofdstuk II	Bestemmingsbepalingen	14
Artikel 5	Bedrijfsdoeleinden	14
Artikel 6	Centrumdoeleinden	18
Artikel 7	Detailhandel	22
Artikel 8	Dienstverlening	25
Artikel 9	Gemengde doeleinden.....	28
Artikel 10	Groenvoorzieningen.....	33
Artikel 11	Kantoren.....	36
Artikel 12	Maatschappelijke doeleinden	39
Artikel 13	Verkeersdoeleinden.....	43
Artikel 14	Verkeersdoeleinden railverkeer	46
Artikel 15	Woondoeleinden	48
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen.....	54
Artikel 16	Anti-dubbeltelbepaling.....	54
Artikel 17	Verwijzing naar beleidsregels	55
Artikel 18	Specifieke gebruiksregels	56
Artikel 19	Algemene ontheffingsbepalingen	57
Artikel 20	Strafbepaling	58
Artikel 21	Overgangsrecht	59
Artikel 22	Slotbepaling	60
Bijlagen		61
Bijlage 1	Lijst van bedrijfstypen	62
Bijlage 2	Lijst van bedrijfstypen wonen-werken.....	71

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Oud Zuid van de gemeente Groningen;
2. de kaart:
de plankkaart van het Bestemmingsplan Oud Zuid, bestaande uit de kaartbladen 1 en 2;
3. bebouwingspercentage:
een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
4. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
6. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten;
7. bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
8. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
9. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
10. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
11. differentiatiegrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak;

12. differentiatievlak:
een op de kaart geheel of gedeeltelijk door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn;
13. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
14. aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
15. achtererf:
gedeelte van het erf dat achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen;
16. additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie;
17. archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen;
18. archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
19. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
20. bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
21. beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
22. **bestaand:**
op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

23. **bestaand bouwwerk:**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, behoudens een nog niet gerealiseerde bouwwerk waarvoor voor 1 januari 2015 een omgevingsvergunning is verleend.

24. **bestaande kamerverhuur:**

a. kamerverhuur die is toegestaan op grond van een onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening en die is verleend vóór de datum van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

b. kamerverhuur die tot 1 juli 2017 is toegestaan op basis van de overgangsregeling "Beleidsregels onttrekkingsvergunningen woningvorming Huisvestingsverordening";

c. legale kamerverhuur in panden waarvoor geen onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening nodig is.

25. **bodemingrepen:**

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

26. **bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

27. **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;

28. **bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

29. **bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

30. **dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

31. **detailhandel:**

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

32. dienstverlening:
maatschappelijke en zakelijke dienstverlening aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
33. dove gevel/voorzetgevel:
een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;
34. erf:
het al dan niet bebouwde 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;
35. erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
36. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
37. **gebruiksoppervlakte:**
de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.
38. geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
39. geluidsgevoelige objecten:
woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
40. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet Geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
41. groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

42. hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
43. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
44. horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;
45. horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
46. horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
47. horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;
48. **huishouden:**
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.
49. **kamerverhuur:**
ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiesfunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of niet zijnde een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.
50. kamerverhuurpand:
een pand dat ten behoeve van onzelfstandige kamerverhuur op grond van een onttrekkingvergunning Huisvestingswet onttrokken is aan de woningvoorraad. 45.

51. kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie;
52. kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat;
53. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
54. kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;
55. ligplaats:
een bij of krachtens de Verordening Openbaar Vaarwater aangewezen plaats in het water, die door een woon-, bedrijfs-, recreatie- of beroepsschip bij verblijf wordt ingenomen;
56. logies met ontbijt
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie;
57. maatschappelijke dienstverlening:
het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, onderwijs, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, diensten ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
58. mantelzorg:
zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.
59. meergeneratiewoning:
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met in pandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.
60. NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm;

61. **peil:**
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
voor schepen: de waterspiegel;
62. **prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
63. **recreatief medegebruik:**
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
64. **risicovolle inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
65. **seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
66. **standplaats:**
een standplaats voor een kraam zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
67. **uitbouw:**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
68. **voor erf:**
gedeelte van het erf dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, met dien verstande dat indien het hoofdgebouw aan meerdere wegen is gelegen alle gedeelten van het erf gelegen tussen de gevel of het verlengde daarvan en de grens van de weg als voor erf wordt aangemerkt;
69. **voorgevel:**
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van de woning is ontsloten;

70. voorkeursgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
71. winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
72. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
73. woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
74. woonschip:
een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd;
75. zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving op administratief, financieel en juridisch gebied, op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening;
76. zelfstandige woning:
de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.
77. zijerf:
gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw tussen het verlengde van de voor- en achtergevel is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren;
2. de (bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
3. horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
4. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
5. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
6. de oppervlakte van een bouwwerk:
gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
7. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondconstructie, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, en boven peil.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voor zover op de kaart niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de kaart, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Artikel 4 Parkeren

4.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

4.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

4.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- c. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- d. de woon- en leefsituatie.

4.4 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfstypen, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
- b. bescherming van archeologische verwachtingswaarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden;
- b. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld :
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van gebouwen mag ten hoogste de op de kaart aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. daar waar een maximaal bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven mag het bebouwingspercentage ten hoogste het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen;
- d. daar waar geen maximaal bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven mag het bebouwingspercentage ten hoogste 100% bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 7 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

a. de verblijfssituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

5.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- lid 5.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 4 meter;
- lid 5.2.3 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte tot maximaal 10 meter.

5.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 5.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verblijfssituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Het gestelde onder lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

5.5 Aanlegvergunning

5.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

5.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 500 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

5.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

- a. de aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 sub a voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfstypen, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen of risicovolle inrichtingen betreft.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid' wordt gewijzigd in de bestemming woondoeleinden en/of kantoren, waarbij op de kaart nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, met dien verstande dat:

- de gebouwen uitsluitend binnen de op te nemen bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- de hoogte van de gebouwen overeenkomstig de hoogteregeling van artikel 15.2.2 onder e varieert van 7 meter tot 25 meter en per bouwblok trapsgewijs op- en afloopt;
- de hoogte van de gebouwen over maximaal 10% van de op te nemen bouwvlakken maximaal 53 meter mag bedragen ten behoeve van een hoogteaccent;
- de regels van de bestemming woondoeleinden respectievelijk kantoren in acht worden genomen;
- de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor een herontwikkeling van het Nelfterrein die aansluit op de herontwikkeling van de Grunobuurt Noord;

Bovenstaande wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden toegepast, mits:

- de geluidbelasting vanwege het (spoor)wegverkeer en vanwege industrie van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan (de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of) een verkregen hogere grenswaarde;

- het plaatsgebonden risico vanwege inrichtingen en het transport van gevaarlijke stoffen voor (beperkt) kwetsbare objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde;
- het groepsrisico vanwege inrichtingen en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen voor (beperkt) kwetsbare objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende oriënterende waarde of, indien dit wel het geval is, voldaan is aan de geldende verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verblijfssituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken, waarbij het gestelde in lid 5.3 van overeenkomstige toepassing is.

5.8 Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 5.7 is de volgende procedure van toepassing.

- a. een ontwerpbesluit tot wijziging op grond van lid 5.7, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage.
- b. burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. gedurende de in sublid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot wijziging.

Artikel 6 Centrumdoeleinden

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor centrumdoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. dienstverlening;
- c. woningen, met dien verstande dat:
 1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- d. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- e. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- f. horeca-1, 2 en 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen';
- h. bescherming van archeologische verwachtingswaarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1', 'archeologische verwachtingswaarden 2' en 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- i. parkeervoorzieningen;
- j. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20m² per garagebox;
- c. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 30 centimeter beneden maaiveld:
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld :

1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- e. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld:
1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- g. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen buiten de bouwgrens mogen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 100% bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

- a. de verblijfssituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

6.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- lid 6.2.2 onder a voor het bouwen van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 50 m² buiten het bouwvlak;
- het bepaalde in lid 6.1.c en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
- het bepaalde in lid 6.2.3 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte tot 10 meter;
- het bepaalde in lid 6.2.1.f:
 - mits:
 - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en
 - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m²
 - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

6.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 6.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verblijfssituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Het gestelde onder lid 6.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

6.5 Aanlegvergunning

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1', 'archeologische verwachtingswaarden 2' en 'archeologische verwachtingswaarden 3' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

6.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1';
- d. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2';
- e. met een oppervlakte kleiner dan 500 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- f. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

6.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

- a. de aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor detailhandel aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;
- b. wonen, met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan op de begane grondverdieping;
- c. bescherming van archeologische verwachtingswaarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- d. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden;
- b. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld:
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de als zodanig op de kaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
- b. de maximale hoogte zoals op de kaart aangegeven moet in acht worden genomen;
- c. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 100% bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag ten hoogste 7 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

- a. de verblijfssituatie:

ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 4 meter;
- b. het bepaalde in lid 7.2.3 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte tot 10 meter.

7.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 7.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfssituatie
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Het gestelde onder lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.5 Aanlegvergunning

7.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

7.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 500 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

7.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

- a. de aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

Artikel 8 Dienstverlening

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor dienstverlening aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;
- b. wonen, met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan op de begane grondverdieping;
- c. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen';
- d. bescherming van archeologische verwachtingswaarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2' en 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- e. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20m² per garagebox;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overbouwing' mogen tot een hoogte van 3.5 meter geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- d. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld :
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- e. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld:
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de als zodanig op de kaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
- b. de maximale hoogte zoals op de kaart aangegeven moet in acht worden genomen;
- c. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 100% bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen.

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

a. de verblijfsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

8.4 Ontheffing van de bouwregels

8.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 4 meter;
- b. lid 8.2.3 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte tot 10 meter.

8.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 8.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfssituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Het gestelde onder lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

8.5 Aanlegvergunning

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2' en 'archeologische verwachtingswaarden 3' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

8.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2';
- d. met een oppervlakte kleiner dan 500 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

8.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

- a. de aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

Artikel 9 Gemengde doeleinden

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor gemengde doeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfstypen, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
- d. woningen, met dien verstande dat:
 1. deze functie niet is toegestaan op de begane grondverdieping ter plaatse van de aanduiding 'wonen op de begane grond niet toegestaan';
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m² bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m², ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
 4. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- e. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- f. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden vergroot; horeca-1, 2 en 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;
- g. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;
- h. bedrijven als bedoeld in categorie 3 van de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfstypen, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van risicovolle, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf categorie 3';
- i. bescherming van archeologische verwachtingswaarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1' en 'archeologische verwachtingswaarden 2';
- j. parkeervoorzieningen;
- k. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overbouwing' mogen tot een hoogte van 3.5 meter geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- c. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 30 centimeter beneden maaiveld:
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld :
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- f. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen buiten de bouwgrens mogen worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en/of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. daar waar een maximaal bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven mag het bebouwingspercentage ten hoogste het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen;
- d. daar waar geen maximaal bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven mag het bebouwingspercentage ten hoogste 100% bedragen.

9.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. de hoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. aangebouwde bijgebouwen mogen geen grotere diepte hebben dan 4 meter, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel;
- d. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf niet meer dan 50m² bedragen, en mag het achtererf voor niet meer dan 50% zijn bebouwd.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. voor zover het geen erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag op het voorerf niet meer dan 1 meter bedragen en op het zij- en achtererf niet meer dan 2 meter;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- d. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf niet meer dan 50m² bedragen, en mag het achtererf voor niet meer dan 50% zijn bebouwd.

9.3 Nadere eisen

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

a. de verblijfssituatie:

ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

9.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in lid 9.1.d.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
- b. lid 9.2.2 onder c voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met het getal 10;
- c. het bepaalde in lid 9.2.2 onder a en/of b voor het oprichten van aan- en uitbouwen (onderdeel van het hoofdgebouw) op het achtererf met dien verstande dat:
 - de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 - de maximale diepte vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw 5 meter bedraagt;
 - het achtererf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- d. het bepaalde in lid 9.2.3 onder b voor vergroting van de maximale bouwhoogte van bijgebouwen op het achtererf tot 4,5 meter, met dien verstande dat de maximale goothoogte 3 meter mag bedragen;

- e. het bepaalde in lid 9.2.2 onder a en/of b of het bepaalde in lid 9.2.3 onder a en/of b voor het oprichten van aan-, uitbouwen (onderdeel van het hoofdgebouw) en/of bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
 - de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
 - de maximale hoogte van het bijgebouw 4,5 meter bedraagt;
 - de maximale breedte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
 - de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 - het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd.
- f. het bepaalde in lid 9.2.4 onder c voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte tot 10 meter;
- g. het bepaalde in lid 9.2.1.e:
 - 1. mits:
 - 1. mits:
 - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en
 - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m²
 - 2. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

9.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 9.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfssituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Het gestelde in lid 9.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

9.5 Aanlegvergunning

9.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1' en 'archeologische verwachtingswaarden 2' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

9.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 9.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1';
- d. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2';

- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

9.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

- a. de aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

9.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.1 onder c voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfstypen, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen of risicovolle betreft.

Artikel 10 Groenvoorzieningen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. paden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen';
- g. bescherming van archeologische verwachtingswaarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1', 'archeologische verwachtingswaarden 2' en 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- h. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen' mogen gebouwen tot een maximale hoogte van 4 meter worden gebouwd;
- c. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 30 centimeter beneden maaiveld:
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld:
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- e. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3' een

reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld:

1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de als zodanig op de kaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
- b. de maximale hoogte zoals op de kaart aangegeven moet in acht worden genomen;
- c. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 100% bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 5 meter, met uitzondering van lichtmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

10.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 10.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw niet meer dan 50 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

10.3.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 10.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de verblijfssituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

10.4 Aanlegvergunning

10.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1', 'archeologische verwachtingswaarden 2' en 'archeologische verwachtingswaarden 3' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

10.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1';
- d. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2';
- e. met een oppervlakte kleiner dan 500 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- f. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

10.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

- a. de aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

Artikel 11 Kantoren

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor kantoren aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en met dien verstande dat deze functie is toegestaan vanaf de tweede bouwlaag;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bescherming van archeologische verwachtingswaarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1';
- e. bescherming van archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
- f. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden;
- b. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 30 centimeter beneden maaiveld:
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de als zodanig op de kaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
- b. de maximale hoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. daar waar een maximaal bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven mag het bebouwingspercentage ten hoogste het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen;
- d. daar waar geen maximaal bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven mag het bebouwingspercentage ten hoogste 100% bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' dienen de noord-, oost- en westgevel van het gebouw als dove gevel te worden uitgevoerd.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen.

11.3 Nadere eisen

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

a. de verblijfssituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

11.4 Ontheffing van de bouwregels

11.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- lid 11.2.2 onder a voor het bouwen van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 50 m² buiten het bouwvlak;
- lid 11.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 4 meter;
- het bepaalde in lid 11.2.3 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte tot 10 meter.

11.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 11.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verblijfssituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Het gestelde onder lid 11.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

11.5 Aanlegvergunning

11.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' dan wel 'archeologische verwachtingswaarden 1' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

11.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 11.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. over een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
- d. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1';
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

11.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

- a. de aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

Artikel 12 Maatschappelijke doeleinden

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- c. een dienstwoning, ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning';
- d. woningen ter plaatse van Koeriersterweg 26, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m², ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- e. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- f. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- g. bescherming van archeologische verwachtingswaarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1', 'archeologische verwachtingswaarden 2' en 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- h. bescherming van archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
- i. wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water;
- m. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden;
- b. Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- c. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 30 centimeter beneden maaiveld:
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;

- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld :
1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- e. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld:
1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het als zodanig op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en/of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. daar waar een maximaal bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven mag het bebouwingspercentage ten hoogste het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen;
- d. daar waar geen maximaal bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven mag het bebouwingspercentage ten hoogste 100% bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag op het voorerf niet meer dan 1 meter bedragen en op het zij- en achtererf niet meer dan 2 meter;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

12.3 Nadere eisen

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

a. de verblijfssituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

12.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- lid 12.2.2 onder a voor het bouwen van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een hoogte van maximaal 3 meter buiten het bouwvlak;
- lid 12.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 4 meter;
- lid 12.2.2 onder c voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met het getal 10;
- het bepaalde in lid 12.1.d1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
- het bepaalde in lid 12.2.1.b:
 - mits:
 - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en
 - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m²
 - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

12.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 12.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.
- Het gestelde onder lid 12.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

12.5 Aanlegvergunning

12.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' dan wel 'archeologische verwachtingswaarden 1', 'archeologische verwachtingswaarden 2' en 'archeologische verwachtingswaarden 3' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

12.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 12.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
- d. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1';
- e. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2';
- f. met een oppervlakte kleiner dan 500 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- g. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

12.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

- a. de aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

Artikel 13 Verkeersdoeleinden

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bermen, oevers, taluds, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidsschermen;
- f. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen';
- g. bescherming van archeologische verwachtingswaarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1', 'archeologische verwachtingswaarden 2' en 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- h. bescherming van archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
- i. additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen' gebouwen tot een maximale hoogte van 4 meter worden gebouwd;
- c. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 30 centimeter beneden maaiveld:
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld :
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;

- e. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld:
1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 7 meter, met uitzondering van lichtmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

13.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.2.2 voor het vergroten van de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot maximaal 10 meter.

13.3.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 13.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de verblijfssituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

13.4 Aanlegvergunning

13.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1', 'archeologische verwachtingswaarden 2' en 'archeologische verwachtingswaarden 3' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

13.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1';
- d. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2';
- e. met een oppervlakte kleiner dan 500 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- f. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

13.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

- a. de aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

Artikel 14 Verkeersdoeleinden railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegverkeer;
- b. een sport- en recreatievoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'sport/recreatie';
- c. bescherming van archeologische verwachtingswaarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1' en 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- d. wegen, voet- en fietspaden, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- e. groenvoorzieningen, bermen en waterlopen;
- f. additionele voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde doeleinden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'sport/recreatie' gebouwen worden gebouwd;
- c. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 30 centimeter beneden maaiveld:
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld:
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 5 meter, met uitzondering van lichtmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 20 meter mag bedragen.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

14.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 14.2.1 onder a voor het bouwen van gebouwen met een maximale hoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte van 30m², mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- b. het bepaalde in lid 14.2.2 voor het vergroten van de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot maximaal 10 meter.

14.4 Aanlegvergunning

14.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1' en 'archeologische verwachtingswaarden 3' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

14.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1';
- d. met een oppervlakte kleiner dan 500 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

14.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

- a. de aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

Artikel 15 Woondoeleinden

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie niet meer dan twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. detailhandel of dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening of detailhandel' en met dien verstande dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondverdieping;
- f. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;
- g. horeca-1, 2 en 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;
- h. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;
- i. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen';
- j. bescherming van archeologische verwachtingswaarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1', 'archeologische verwachtingswaarden 2' en 'archeologische verwachtingswaarden 3';
- k. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwing niet toegestaan' zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet toegestaan buiten de bouwvlakken, met uitzondering van de reeds bestaande bebouwing op het moment dat het bestemmingsplan vastgesteld wordt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20m² per garagebox;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerdek' mogen bouwwerken ten behoeve van parkeervoorzieningen worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ondergronds parkeren' mogen uitsluitend gebouwd parkeervoorzieningen (parkeergarage) worden gebouwd met een hoogte, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag c.q. afdekking, van maximaal 1.20 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'overbouwing' mogen tot een hoogte van 3 meter geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- g. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1' een

reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 30 centimeter beneden maaiveld:

1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- h. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld :
1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- i. indien voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte groter dan 50 centimeter beneden maaiveld:
1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- j. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- k. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. daar waar een maximaal bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven dient dit in acht te worden genomen;

- c. daar waar geen maximaal bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven geldt een bebouwingspercentage van 100%;
- d. de op de kaart aangegeven minimale en/of maximale bouwhoogte en/of maximale goothoogte dienen in acht te worden genomen;
- e. in aanvulling op het bepaalde onder a, b, c en d mag de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'blok 1' tot en met 'blok 8' voor maximaal de in onderstaande tabel aangegeven percentages van de hoofdgebouwen niet meer dan de in onderstaande tabel aangegeven maximale bouwhoogte bedragen;

Maximale bouwhoogte in meter	Maximaal percentage van de hoofdgebouwen, gemeten langs de gevellengte aan de straatzijde							
	Blok 1	Blok 2	Blok 3	Blok 4	Blok 5	Blok 6	Blok 7	Blok 8
7/11	27	16	27	32	26	25	17	14
14	45	28	43	37	40	43	44	57
18	24	36	33	34	40	33	42	36
21	33	16	12	16	24	12	27	23
25	nvt.	34	15	11	nvt.	16	nvt.	nvt.

- f. de bouwhoogte binnen de blokken 3, 4, 5 en 6 loopt trapsgewijs op en af in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan Grunobuurt-Noord dat door de raad is vastgesteld op 19 juli 2006;
- g. de woningen in de Parkweg, de Willemstraat, de J.A. Feithstraat en de Verlengde J.A. Feithstraat dienen met een kap te worden afgedekt.

15.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwing niet toegestaan' geen bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de reeds bestaande collectieve bergingen;
- c. de hoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. aangebouwde bijgebouwen mogen geen grotere diepte hebben dan 4 meter, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel;
- e. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf niet meer dan 50m² bedragen, en mag het achtererf voor niet meer dan 50% zijn bebouwd.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. voor zover het geen erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag op het voorerf niet meer dan 1 meter bedragen en op het zij- en achtererf niet meer dan 2 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwing niet toegestaan' geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van erf- en terreinafscheidings tot een hoogte van niet meer dan 1 meter;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- e. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf niet meer dan 50m² bedragen, en mag het achtererf voor niet meer dan 50% zijn bebouwd.

15.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;

d. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

e. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

15.4 Ontheffing van de bouwregels

15.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 15.2.2 onder b voor overschrijding van het maximale bebouwingspercentage met ten hoogste het getal 10;
- het bepaalde in lid 15.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
- het bepaalde in lid 15.2.2 onder a en/of b voor het oprichten van aan- en uitbouwen (onderdeel van het hoofdgebouw) op het achtererf met dien verstande dat:
 - de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 - de maximale diepte vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw 5 meter bedraagt;
 - het achtererf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- het bepaalde in lid 15.2.2 onder g voor vergroting van de maximale goothoogte aan de achterzijde tot maximaal de bouwhoogte;
- het bepaalde in lid 15.2.3 onder b voor vergroting van de maximale bouwhoogte van bijgebouwen op het achtererf tot 4,5 meter, met dien verstande dat de maximale goothoogte 3 meter mag bedragen;
- het bepaalde in lid 15.2.2 onder a en/of b of het bepaalde in lid 15.2.3 onder a en/of b voor het

oprichten van aan-, uitbouwen (onderdeel van het hoofdgebouw) en/of bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:

- de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
 - de maximale hoogte van het bijgebouw 4,5 meter bedraagt;
 - de maximale breedte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
 - de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 - het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd.
- g. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a en d voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen op het achtererf of zijerf tot ten hoogste 70m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd;
- h. het bepaalde in lid 15.2.4 onder c voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte tot 10 meter;
- i. het bepaalde in lid 15.2.1.j:
1. mits:
 - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en
 - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m²
 2. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

15.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 15.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Het gestelde onder 15.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

15.5 Aanlegvergunning

15.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1', 'archeologische verwachtingswaarden 2' en 'archeologische verwachtingswaarden 3' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

15.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 15.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 1';

- d. met een oppervlakte kleiner dan 250 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 2;
- e. met een oppervlakte kleiner dan 500 m² en een diepte kleiner dan 50 centimeter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarden 3;
- f. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

15.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

- a. de aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

15.6 Ontheffing van de gebruiksregels

- a. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.1 sub d voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van detailhandel tot een maximum brutovloeroppervlakte van 500m² per bouwblok, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'blok 1', 'blok 3', 'blok 5' en 'blok 7' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping aan de Paterswoldsewegzijde. Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17 sub g voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep: tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17 sub g voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een maximum van 70m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- d. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17 sub g voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van dienstverlening tot een brutovloeroppervlakte van 500m² per bouwblok, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'blok 1' tot en met 'blok 8' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 17 Verwijzing naar beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen de in de artikelen 5 tot en met 20 opgenomen afwijkingsbevoegdheden voor

1. het toestaan van een gebruiksoppervlakte van een woning van minimaal 40m²;
2. het toestaan van wijziging van onzelfstandig verhuurde kamers in zelfstandige woningen met een minimum oppervlakte van 24 m²;
3. het toestaan van het gebruik voor kamerverhuur;
4. het toestaan van het gebruik van een woning anders dan door een huishouden;
5. het toestaan voor het veranderen en/of vergroten van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen;
6. het toestaan van woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 40m²;
toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels ten aanzien van woningonttrekking en woningvoming, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning c.q. onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening.

Artikel 18 Specifieke gebruiksregels

18.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 7.10, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 5.1 onder a zijn toegestaan of ten behoeve van detailhandel, bewoning of recreatief nachtverblijf;
- d. binnen de bestemming Gemengde doeleinden het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 9.1 onder c en g zijn toegestaan;
- e. binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 12.1 onder c is toegestaan;
- f. binnen de bestemming Verkeersdoeleinden het gebruik van de gronden ten behoeve van standplaatsen;
- g. binnen de bestemming Woondoeleinden het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning, het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen, het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep en het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 15.1 is toegestaan;
- h. binnen de bestemming Woondoeleinden het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- i. binnen de bestemming Woondoeleinden het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 15.1.c;
- j. binnen de bestemming Centrumdoeleinden het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- k. binnen de bestemming Centrumdoeleinden het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.e;
- l. binnen de bestemming Gemengde doeleinden het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- m. binnen de bestemming Gemengde doeleinden het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 9.1.f;
- n. binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- o. binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 12.1.f.;
- p. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, onverminderd het bepaalde in lid 15.4.1.i, 6.4.1.d, 9.4.1.g en 12.4.1.e;

18.2 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17.1 onder h, j, l en n voor begeleid wonen.

Artikel 19 Algemene ontheffingsbepalingen

19.1 Ontheffingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 1 meter, met dien verstande dat deze ontheffingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouwgrenzen indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de maximale hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25 m² bedraagt en deze hoogte met niet meer dan 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier e.d., en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- h. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- i. voor het oprichten van of het bevestigen aan bouwwerken van reclameuitingen of uithangborden en het daarbij eventueel overschrijden van bouwgrenzen;
- j. voor het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- k. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een hoogte van maximaal 4 meter;
- l. voor overschrijding van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter vanaf peil;
- m. voor overschrijding van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot niet meer dan 40 meter vanaf peil.

19.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 18.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woon- of verblijfsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 20 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 4, sublid 4.5.1, artikel 5, sublid 5.5.1, artikel 6, sublid 6.5.1, en artikel 7, sublid 7.5.1, artikel 8, sublid 8.5.1, artikel 9, sublid 9.5.1, artikel 10, sublid 10.4.1, artikel 11, sublid 11.5.1, artikel 12, sublid 12.5.1, artikel 13, sublid 13.4.1, artikel 14, sublid 14.4.1 en artikel 15, sublid 15.5.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Oud Zuid.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen

SBI-code	volgnr	omschrijving	cat.	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1	
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2	
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:		
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2	
151	2	- vetsmelterijen	5.2	
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2	
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2	
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1	
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1	
151	7	- loonslachterijen	3.1	
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1	
152	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	2	- conserveren	4.1	
152	3	- roken	4.2	
152	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m ²	4.2	
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2	
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1	
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:		
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2	
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1	
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
1532, 1533	1	- jam	3.2	
1532, 1533	2	- groente algemeen	3.2	
1532, 1533	3	- met koolsoorten	3.2	
1532, 1533	4	- met drogerijen	4.2	
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2	
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1543	0	Margarinefabrieken:		
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:		
1551	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2	
1551	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2	Z
1551	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2	
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2	
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2	
1561	0	Meelfabrieken:		
1561	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2	Z
1561	2	- p.c. < 500 t/u	4.1	
1561		Grutterswarenfabrieken	4.1	

1562	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	0	Veevoerfabrieken:		
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	2	
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	3.2	
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	0	Suikerfabrieken:		
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2	
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2	
1585		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	2	- theepakkerijen	3.2	
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596		Bierbrouwerijen	4.2	
1597		Mouterijen	4.2	
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	-	VERWERKING VAN TABAK		
160		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	0	Weven van textiel:		
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181		Vervaardiging kleding van leer	3.1	
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1	
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)		
191		Lederfabrieken	4.2	

192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1	
193		Schoenenfabrieken	3.1	
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
2010.1		Houtzagerijen	3.2	
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:		
2010.2	1	- met creosootolie	4.1	
2010.2	2	- met zoutoplossingen	3.1	
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2	
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1	
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN		
2111		Vervaardiging van pulp	4.1	
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:		
2112	1	- p.c. < 3 t/u	3.1	
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1	Z
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2	Z
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2	
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:		
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	3.2	
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1	Z
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
2221		Drukkerijen van dagbladen	3.2	
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2	
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN		
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2	
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2	
2320.2	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	4.2	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:		
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1	
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:		
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	B0	Methanolfabrieken:		
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2	
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
243		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2	
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2	
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2	
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2	
2464		Fotochemische produktenfabrieken	3.2	
2466	A	Chemische kantoorbodighedenfabrieken	3.1	
2466	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	4.1	

247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2	
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF		
2511		Rubberbandenfabrieken	4.2	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	1	- vloeropp. < 100 m ²	3.1	
2512	2	- vloeropp. >= 100 m ²	4.1	
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3.2	
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	1	- zonder fenolharsen	4.1	
252	2	- met fenolharsen	4.2	
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN		
261	0	Glasfabrieken:		
261	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2	
261	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2	
2615		Glasbewerkingsbedrijven	3.1	
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2	
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1	
264	B	Dakpannenfabrieken	4.1	
2651	0	Cementfabrieken:		
2652	0	Kalkfabrieken:		
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2653	0	Gipsfabrieken:		
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:		
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1	
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2	
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2	
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2	
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	3.2	
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:		
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	3.2	
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2	Z
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2	
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1	
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1	
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2	
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
2682	B2	- overige isolatiematerialen	4.1	
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2	
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1	
2682	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2	Z
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN		
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:		

271	2	- p.c. >= 1.000 t/j	6	Z
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2	
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
274	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1	
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4.1	
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4.2	Z
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2	
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	1	- algemeen	3.2	
2851	10	- stralen	4.1	
2851	11	- metaalharderen	3.2	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	3.2	
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2	
2851	3	- thermisch verzinken	3.2	
2851	4	- thermisch vertinnen	3.2	
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2	
2851	6	- anodiseren, eloxeren	3.2	
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
2851	8	- emaileren	3.2	
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	3.1	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN		
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:		
29	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2	
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1	
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	2	
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		

311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	4.1	
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	
315		Lampenfabrieken	4.2	
3162		Koolelektrodenfabrieken	6	Z
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM- APPARATEN EN -BENODIGDH.		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2	
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1	
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2	Z
3420.1		Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	1	- houten schepen	3.1	
351	2	- kunststof schepen	3.2	
351	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		
352	1	- algemeen	3.2	
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1	
354		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	3.2	
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	1	Meubelfabrieken	3.2	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2	
364		Sportartikelenfabrieken	3.1	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1	
3661.1		Sociale werkvoorziening	2	
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1	
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING		
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2	
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2	
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	Z
40	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z

40	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1	Z
40	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:		
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	C1	- < 10 MVA	2	
40	C2	- 10 - 100 MVA	3.1	
40	C3	- 100 - 200 MVA	3.2	
40	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1	
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	E1	- stadsverwarming	3.2	
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER		
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B1	- < 1 MW	2	
41	B2	- 1 - 15 MW	3.2	
41	B3	- >= 15 MW	4.2	
45	-	BOUWNIJVERHEID		
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2	
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2	
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN		
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	3.2	
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	3.1	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1	
5121	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2	Z
5122		Grth in bloemen en planten	2	
5123		Grth in levende dieren	3.2	
5124		Grth in huiden, vellen en leder	3.1	
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1	
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1	
5134		Grth in dranken	2	
5135		Grth in tabaksprodukten	2	
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2	
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2	
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2	
514		Grth in overige consumentenartikelen	2	
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2	
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1	
5148.7	5	- munitie	2	
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:		
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1	

5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4.1
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	4.2
5152.2 / .3		Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m ²	2
5155.1		Grth in chemische produkten	3.2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5162	0	Grth in machines en apparaten:	
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
5162	2	- overige	3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	-	VERVOER OVER LAND	
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	1	- containers	4.2
6311.2	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6312.3		Opslagruimteverhuur (niet in tanks, koel- en vriescellen)	2
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1

714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g., met uitzondering van verhuur van films, videobanden en overige geluid- en beeld dragers aan particulieren	2	
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1	
72	B	Switchhouses	2	
73		SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2	
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1	
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
7525		Brandweerkazernes	3.1	
80	-	ONDERWIJS		
8041		Auto- en motorrij scholen	2	
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		
9001	A1	- < 100.000 i.e.	4.1	
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2	Z
9001	B	rioolgemalen	2	
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1	
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1	
9002.1	C	Vuiloverslagstations	4.2	
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9002.2	A2	- kabelbranderijen	3.2	
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1	
9002.2	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2	
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2	Z
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2	
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	4.2	
9002.2	C0	Composteerbedrijven:		
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2	
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1	
9002.2	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1	
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2	
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1	
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1	
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2	
9303		Begrafenisondernemingen	1	

Verklaring gebruikte afkortingen

-	niet van toepassing of niet relevant	u.uur
<	kleiner dan	d. dag
>=	groter dan of gelijk aan	w. week
cat.	categorie	j. jaar
e.d.	en dergelijke	Z zoneringsplichtig
kl.	klasse	p.o produktieoppervlak
n.e.g.	niet elders genoemd	v.c. verwerkingscapaciteit
o.c.	opslagcapaciteit	
p.c.	produktiecapaciteit	

Bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen wonen-werken

SBI	OMSCHRIJVING	cat
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafische afwerking	1
2223	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	Reisorganisaties	1
634	Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	1
642	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	Educatie	2
8042.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	Kinderopvang	2
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd