

# **Voorschriften**



# Inhoudsopgave

## Voorschriften

|                    |                              |      |
|--------------------|------------------------------|------|
| <b>paragraaf I</b> | <b>Inleidende bepalingen</b> | blz. |
| <b>artikel 1</b>   | Begripsbepalingen            | 1    |
| <b>artikel 2</b>   | Wijze van meten              | 6    |

|                     |                              |    |
|---------------------|------------------------------|----|
| <b>paragraaf II</b> | <b>Bestemmingsbepalingen</b> |    |
| <b>artikel 3</b>    | Centrumgebied                | 7  |
| <b>artikel 4</b>    | Detailhandel                 | 12 |
| <b>artikel 5</b>    | Dienstverlening              | 17 |
| <b>artikel 6</b>    | Groen                        | 22 |
| <b>artikel 7</b>    | Horeca                       | 24 |
| <b>artikel 8</b>    | Maatschappelijk              | 29 |
| <b>artikel 9</b>    | Ontspanning en vermaak       | 34 |
| <b>artikel 10</b>   | Verkeer en verblijf          | 39 |
| <b>artikel 11</b>   | Water                        | 41 |
| <b>artikel 12</b>   | Wonen                        | 43 |

|                      |   |    |
|----------------------|---|----|
| <b>paragraaf III</b> | <b>Aanvullende bestemmingsbepalingen</b>          |    |
| <b>artikel 13</b>    | Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) | 47 |
| <b>artikel 14</b>    | Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)          | 50 |
| <b>artikel 15</b>    | Molenbiotoop (dubbelbestemming)                   | 51 |

|                     |   |    |
|---------------------|---|----|
| <b>paragraaf IV</b> | <b>Overige bepalingen</b>                       |    |
| <b>artikel 16</b>   | Anti-dubbeltelbepaling                          | 52 |
| <b>artikel 17</b>   | Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening | 52 |
| <b>artikel 18</b>   | Algemene vrijstellingsbevoegdheid               | 53 |
| <b>artikel 19</b>   | Overgangsbepalingen                             | 54 |
| <b>artikel 20</b>   | Slotbepaling                                    | 55 |

## Bijlage

- \* Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten



# paragraaf I Inleidende bepalingen

## artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1. het plan** het Bestemmingsplan **Dokkum Binnenstêd** van de gemeente Dongeradeel;
- 2. 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;
- 3. aanduidingsgrens** een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die een bestemmingsvlak in twee of meer delen splitst, in welke delen afwijkende voorschriften gelden;
- 4. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf** een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 5. ambacht** het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;
- 6. archeologische waarden** de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende en/of te verwachten overblijfselen uit oude tijden;
- 7. bar-dancing** een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt;
- 8. bebouwing** één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 9. bebouwingspercentage** een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein of perceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 10. bedrijfsgebouw** een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 11. 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;
- 12. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte** de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten;

|  |   |
|--|---|
| <b>13. bestemmingsgrens</b>  | een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;  |
| <b>14. bestemmingsvlak</b>   | een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;  |
| <b>15. bijgebouw</b>   | 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 het hoofdgebouw;  |
| <b>16. bouwen</b>  | het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;   |
| <b>17. bouwgrens</b>   | een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;   |
| <b>18. bouwlaag</b>  | een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;   |
| <b>19. bouwperceel</b>   | een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;  |
| <b>20. bouwperceelgrens</b>  | een grens van een bouwperceel;  |
| <b>21. bouwvlak</b>  | een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;   |
| <b>22. bouwwerk</b>  | 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;   |
| <b>23. coffeeshop</b>  | een alcoholvrije horeca-inrichting zonder kansspelautomaten en zonder terras, waar softdrugs (cannabis) worden verkocht in gebruikershoeveelheden aan meerderjarigen voor gebruik ter plaatse of voor gebruik elders.   |
| <b>24. dak</b>   | iedere bovenbeëindiging van een gebouw;   |
| <b>25. detailhandel</b>  | 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; |
| <b>26. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling</b> | het op het publiek gerichte aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureau's, kapsalons, uitzendbureau's, bankfilialen en makelaarskantoren  |
| <b>27. dienstverlening</b>   | het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;   |
| <b>28. eerste bouwlaag</b>   | de bouwlaag op de begane grond;   |
| <b>29. gebouw</b>  | elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;  |
| <b>30. handel</b>  | het bedrijfsmatig te koop aanbieden, het verkopen en/of afleveren van goederen;   |

|  |  |
|--|--|
| <b>31. hoofdgebouw</b>                               | een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;   |
| <b>32. horecabedrijf</b>                             | 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;   |
| <b>33. horeca categorie I</b>                        | 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;  |
| <b>34. horeca categorie II</b>                       | horecabedrijven gericht op het vertrekken 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;  |
| <b>35. horeca III</b>                                | horecabedrijven gericht op het vertrekken 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 bar-dancings en nachtclubs;  |
| <b>36. horeca IV</b>                                 | horecabedrijven gericht op het vertrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions  |
| <b>37. horeca categorie V</b>                        | horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken; |
| <b>38. horizontale diepte van een gebouw</b>         | de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;   |
| <b>39. kantoor</b>                                   | een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;  |
| <b>40. kap</b>                                       | een dakafdekking onder een hoek van meer dan 10° met het horizontale vlak;   |
| <b>41. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten</b> | de in de bijlage bij de voorschriften opgenomen lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;  |

|   |  |
|---|--|
| <b>42. korrelgrootte</b>                  | de in de voorgevel van een gebouw gemeten pandbreedte dan wel de maat van de verticale geleiding van de voorgevel van een gebouw, afgeleid van de gemiddelde pandbreedte in de straatwand;   |
| <b>43. maatschappelijke voorzieningen</b> | educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;  |
| <b>44. nijverheid</b>                     | bedrijfsactiviteiten gericht op reparatie/onderhoud, verhuur, op- en overslag en transport van goederen, op technische dienstverlening, op constructie, assemblage en bewerking/verwerking van producten en op hiermee naar de aard vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;  |
| <b>45. peil</b>                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw en indien in of op het water wordt gebouwd het Nieuw Amsterdams Peil;</li> <li>2. voor het geval de hoogte van het terrein binnen een perceel grote verschillen vertoont bepalen Burgemeester en Wethouders het peil op het betreffende perceel.</li> </ol> |
| <b>46. perceelgrens</b>                   | de grens van een bouwperceel;  |
| <b>47. de plankaart</b>                   | de plankaart van het Bestemmingsplan <b>Dokkum Binnenstêd</b> ;  |
| <b>48. platte afdekking</b>               | een horizontale dakafdekking of een dakafdekking onder een hoek van maximaal 10° met het horizontale vlak;   |
| <b>49. productiegebonden detailhandel</b> | detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;   |
| <b>50. prostitutie</b>                    | het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;   |
| <b>51. recreatief medegebruik</b>         | een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;   |
| <b>52. seksinrichting</b>                 | 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, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;   |
| <b>53. sportieve recreatie</b>            | het verblijf buiten de woning, voor recreatieve doeleinden, in de vorm van veldsporten en spelactiviteiten op grotere schaal;  |
| <b>54. straatwand</b>                     | een naar de straatzijde gerichte, gesloten dan wel halfgesloten bebouwingwand, welke wordt gevormd door een gebouw, door aangebouwde c.q. ingebouwde gebouwen, dan wel door gebouwen met een relatief geringe onderlinge afstand;  |



- 55. 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;
- 56. verkoopvloeroppervlakte** de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
- 57. voorgevel** de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meer dan één zijde grenst aan een weg, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 58. voorgevelrooilijn** de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke een zoveel mogelijk, aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft; langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als hierboven bedoeld aanwezig is, is de bouwgrens de voorgevelrooilijn;
- 59. de wet** de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- 60. woning** een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of daarmee gelijk te stellen woonvormen;
- 61. 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;
- 62. zijgevelrooilijn** een evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens gelegen lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van zijgevels van bestaande bebouwing, waar deze naar openbaar gebied zijn gekeerd.

Voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere regelingen (wetten, verordeningen), dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

## **artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 1. de dakhelling** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2. de goothoogte van een gebouw** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 3. de inhoud van een bouwwerk** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 4. de bouwhoogte 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;
- 5. de oppervlakte van een bouwwerk** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 6. de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens** tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

# paragraaf II Bestemmingsbepalingen

## artikel 3 Centrumgebied

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor centrumgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca en woningen, alsmede voor bijbehorende bevoorradings- en parkeervoorzieningen, doorgangen en voorzieningen als bergings- en stallingsruimte ten behoeve van de woonfunctie, alsmede voor de instandhouding en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven bij de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet, met dien verstande dat:

- a. de gronden bestemd zijn voor detailhandel;
- b. wonen op de verdiepingen is toegestaan;
- c. gronden die worden aangeduid met “dienstverlening” zijn bestemd voor dienstverlening;
- d. gronden die worden aangeduid met “horeca” zijn bestemd voor horeca in de categorieën I, II, III en IV;
- e. gronden die worden aangeduid met “maatschappelijk” zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen;
- f. gronden die worden aangeduid met “wonen” zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.
- g. gronden die worden aangeduid met “bedrijven” zijn bestemd voor ambachtsbedrijven.
- h. gronden die nader worden aangeduid met “open erf” zijn bestemd voor het behoud van de bebouwingsvrije invulling van deze gronden;
- i. gronden die nader worden aangeduid met “beperkt toegankelijke steeg” zijn bestemd voor het behoud van de inpandige verbindingssteeg;

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden gebouwen, erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

## **3.2 Bouwvoorschriften**

- 3.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a.** hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - b.** hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
  - c.** een hoofdgebouw mag uitsluitend worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer of minder mag bedragen dan de bestaande dakhelling; ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan
  - d.** de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
  - e.** de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
  - f.** de bestaande verhouding tussen de hoogte en breedte van een gebouw dient gehandhaafd te blijven.
- 3.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen:
- a.** aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bebouwing niet is toegestaan voor zover de gronden nader worden aangeduid met “open erf”;
  - b.** de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, behoudens bij plaatsing op deze perceelgrens;
  - c.** de bouwhoogte van aan- uit en bijgebouw met een platte afdekking mag niet meer bedragen dan 3 meter. Bij afdekking met een kap mogen de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 meter en 5,50 meter bedragen;
- 3.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
  - b.** de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing, alsmede de toe te passen (bouw)materialen, ten behoeve van:

- a.** een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld;
- b.** een goede woonsituatie;
- c.** de verkeersveiligheid;
- d.** de sociale veiligheid;
- e.** de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f.** de bescherming van het aangewezen stadsgezicht.

### **3.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

**3.4.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het volgende:

- a.** het bepaalde in lid 3.2.1 sub b en toestaan dat een hoofdgebouw ten hoogste 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- b.** het bepaalde in lid 3.2.1 onder c, d en e en toestaan dat de dakhelling, bouwhoogte of goothoogte van een hoofdgebouw wordt gewijzigd;
- c.** het bepaalde in 3.2.1 onder f en toestaan dat de verhouding tussen de bouwhoogte en de breedte van een gebouw wordt gewijzigd;

**3.4.2** Alvorens tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3.4.1 kan worden overgegaan vindt een belangenafweging plaats, waarbij in ieder geval de volgende zaken worden betrokken:

- a.** de cultuurhistorische waarden van het aangewezen beschermd stadsgezicht zoals die door middel dit bestemmingsplan worden beschermd;
- b.** het straatwand- en bebouwingsbeeld;
- c.** de woonsituatie;
- d.** de verkeersveiligheid;
- e.** de sociale veiligheid;
- f.** de milieusituatie;
- g.** de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**3.4.3** Bij de afweging als bedoeld in lid 3.4.2 worden de in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplan toelichting beschreven kenmerken en kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht betrokken.

### **3.5 Gebruiksvoorschriften**

- 3.5.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 3.5.2** Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.5.1, wordt in ieder geval gerekend:
- a.** het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
  - b.** het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seks-inrichting of een coffeeshop;
  - c.** het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien er sprake is van een milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer;
  - d.** het gebruik van de verdieping voor wonen, zoals bedoeld in lid 3.1.b, voor meer woningen dan is toegestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **3.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

- 3.6.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 sub a tot en met f en toe te staan dat gronden voor één of meer andere in de doeleindenomschrijving genoemde functies wordt/worden gebruikt;
- 3.6.2** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.5.d en toestaan dat het aantal woningen op de verdieping wordt vergroot;
- 3.6.3** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- 3.6.4** De in lid 3.6.1 en 3.6.2 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a.** de detailhandelsstructuur van Dokkum;
  - b.** de woonsituatie;
  - c.** de verkeersveiligheid;
  - d.** de sociale veiligheid;
  - e.** de milieusituatie;
  - f.** de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.7 Aanlegvergunningen**

- 3.7.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, rekening houdend met het bepaalde lid 1 van dit artikel ten aanzien van de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht:

- a.** Het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden;
  - b.** Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
  - c.** Het wijzigen van de inrichting van gronden door het verwijderen of wijzigen van verhardingen, hagen en andere kenmerkende onderdelen van die inrichting;
  - d.** Het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - e.** Het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - f.** Het graven van sloten of greppels en het aanbrengen van drainage.
- 3.7.2** Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.7.1 wordt uitsluitend verleend indien de kenmerkende aspecten van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht, alsmede in de paragrafen 3.3. en 6.2. van de bestemmingsplantoelichting, niet worden aangetast door de werkzaamheden waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
- 3.7.3** Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- 3.7.4** De in lid 3.7.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud aan leidingen, wegen, bomen, paden, recreatieve voorzieningen en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

### **3.8 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 3.5.1 en 3.7.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

## **artikel 4     Detailhandel**

### **4.1     Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** detailhandel al dan niet in combinatie met een woonfunctie op de verdieping(en);
- b.** de instandhouding en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven bij de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet;
- c.** gronden die nader worden aangeduid met “open erf” zijn bestemd voor het behoud van de bebouingsvrije invulling van deze gronden.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden gebouwen, erven, terreinen en bouwwerken -geen gebouwen zijnde- toegestaan.

### **4.2     Bouwvoorschriften**

**4.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a.** hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b.** hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c.** een hoofdgebouw mag uitsluitend worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer of minder mag bedragen dan de bestaande dakhelling; ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d.** de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e.** de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- f.** de bestaande verhouding tussen de hoogte en breedte van een gebouw dient gehandhaafd te blijven.

**4.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a.** aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bebouwing niet is toegestaan voorzover de gronden nader worden aangeduid met “open erf”;



- b.** de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, behoudens bij plaatsing op deze perceelgrens;
- c.** de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- d.** de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- e.** de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

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

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b.** de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing, alsmede de toe te passen (bouw)materialen, ten behoeve van:

- a.** een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld;
- b.** een goede woonsituatie;
- c.** de verkeersveiligheid;
- d.** de sociale veiligheid;
- e.** de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f.** de bescherming van het aangewezen stadsgezicht.

#### **4.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

**4.4.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het volgende:

- a.** het bepaalde in lid 4.2.1 sub b en toestaan dat een hoofdgebouw ten hoogste 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- b.** het bepaalde in lid 4.2.1 onder c, d en e en toestaan dat de dakhelling, bouwhoogte of goothoogte van een hoofdgebouw wordt gewijzigd;
- c.** het bepaalde in 4.2.1 onder f en toestaan dat de verhouding tussen de bouwhoogte en de breedte van een gebouw wordt gewijzigd;

- d.** het bepaalde in 4.2.2 onder c, d en e ten behoeve van de bouw, verbouw of vernieuwing van een bijgebouw.

**4.4.2** Alvorens tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.4.1 kan worden overgegaan vindt een belangenafweging plaats, waarbij in ieder geval de volgende zaken worden betrokken:

- a.** de cultuurhistorische waarden van het aangewezen beschermd stadsgezicht zoals die door middel dit bestemmingsplan worden beschermd;
- b.** het straatwand- en bebouwingsbeeld;
- c.** de woonsituatie;
- d.** de verkeersveiligheid;
- e.** de sociale veiligheid;
- f.** de milieusituatie;
- g.** de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**4.4.3** Bij de afweging als bedoeld in lid 4.4.2 worden de in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplan toelichting beschreven kenmerken en kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht betrokken.

## **4.5 Gebruiksvoorschriften**

**4.5.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

**4.5.2** Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.5.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a.** het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b.** het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seks-inrichting of een coffeeshop.

**4.5.3** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **4.6 Aanlegvergunningen**

**4.6.1.** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, rekening houdend met het bepaalde in lid 1 van dit artikel ten aanzien van de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht.

- a.** Het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b.** Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- c.** Het wijzigen van de inrichting van gronden door het verwijderen of wijzigen van verhardingen, hagen en andere kenmerkende onderdelen van die inrichting;

- d.** Het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - e.** Het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - f.** Het graven van sloten of greppels en het aanbrengen van drainage.
- 4.6.2** Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4.6.1 wordt uitsluitend verleend indien de kenmerkende aspecten van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht, alsmede in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplantoelichting, niet worden aangetast door de werkzaamheden waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
- 4.6.3** Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- 4.6.4** De in lid 4.6.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud aan leidingen, wegen, bomen, paden, recreatieve voorzieningen en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

#### **4.7 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 4.5.1 en 4.6.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

#### **4.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming van gronden kan worden gewijzigd in de bestemming “wonen”, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a.** wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien de betreffende gronden aan hun oorspronkelijke gebruik overeenkomstig de bestemming zijn of zullen worden onttrokken;
- b.** de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c.** na wijziging is artikel 12 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat burgemeester en wethouders aanvullende voorschriften kunnen geven omtrent het bouwen en het gebruik.

#### **4.9 Wijzigingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 4.8 is de volgende procedure van toepassing.

- a.** Een ontwerpbesluit tot wijziging op grond van lid 4.8, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b.** Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van tevoren 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 sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot wijziging.

## **artikel 5    Dienstverlening**

### **5.1    Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** dienstverlening al dan niet in combinatie met een woonfunctie op de verdieping(en),
- b.** de instandhouding en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven bij de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet;
- c.** gronden die nader worden aangeduid met “open erf” zijn bestemd voor het behoud van de bebouwingsvrije invulling van deze gronden.

Ten dienste van en in verband de bestemming zijn op deze gronden gebouwen, erven, terreinen en bouwwerken -geen gebouwen zijnde- toegestaan.

### **5.2    Bouwvoorschriften**

#### **5.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a.** hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b.** hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c.** een hoofdgebouw mag uitsluitend worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer of minder mag bedragen dan de bestaande dakhelling ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d.** de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e.** de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- f.** de bestaande verhouding tussen de hoogte en breedte van een gebouw dient gehandhaafd te blijven.

#### **5.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a.** aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bebouwing niet is toegestaan voor zover de gronden nader worden aangeduid met “open erf”;

- b.** de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, behoudens bij plaatsing op deze perceelgrens;
- c.** de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- d.** de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- e.** de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

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

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b.** de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing, alsmede de toe te passen (bouw)materialen, ten behoeve van:

- a.** een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld;
- b.** een goede woonsituatie;
- c.** de verkeersveiligheid;
- d.** de sociale veiligheid;
- e.** de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f.** de bescherming van het aangewezen stadsgezicht.

### **5.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

**5.4.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het volgende:

- a.** het bepaalde in lid 5.2.1 sub b en toestaan dat een hoofdgebouw ten hoogste 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- b.** het bepaalde in lid 5.2.1 onder c, d en e en toestaan dat de dakhelling, bouwhoogte of goothoogte van een hoofdgebouw wordt gewijzigd;
- c.** het bepaalde in 5.2.1 onder f en toestaan dat de verhouding tussen de bouwhoogte en de breedte van een gebouw wordt gewijzigd;

- d.** het bepaalde in 5.2.2 onder c, d en e ten behoeve van de bouw, verbouw of vernieuwing van een bijgebouw;

**5.4.2** Alvorens tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5.4.1 kan worden overgegaan vindt een belangenafweging plaats, waarbij in ieder geval de volgende zaken worden betrokken:

- a.** de cultuurhistorische waarden van het aangewezen beschermd stadsgezicht zoals die door middel dit bestemmingsplan worden beschermd;
- b.** het straatwand- en bebouwingsbeeld;
- c.** de woonsituatie;
- d.** de verkeersveiligheid;
- e.** de sociale veiligheid;
- f.** de milieusituatie;
- g.** de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**5.4.3** Bij de afweging als bedoeld in lid 5.4.2 worden de in de paragrafen 3.2 en 6.2 van de bestemmingsplan toelichting beschreven kenmerken en kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht betrokken.

## **5.5 Gebruiksvoorschriften**

**5.5.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

**5.5.2** Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.5.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a.** het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b.** het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seks-inrichting of een coffeeshop.

**5.5.3** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **5.6 Aanlegvergunningen**

**5.6.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, rekening houdend met het bepaalde lid 1 van dit artikel ten aanzien van de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht.

- a.** Het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b.** Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- c.** Het wijzigen van de inrichting van gronden door het verwijderen of wijzigen van verhardingen, hagen en andere kenmerkende onderdelen van die inrichting;

- d.** Het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - e.** Het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - f.** Het graven van sloten of greppels en het aanbrengen van drainage.
- 5.6.2** Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.6.1 wordt uitsluitend verleend indien de kenmerkende aspecten van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht, alsmede in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplantoelichting, niet worden aangetast door de werkzaamheden waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
- 5.6.3** Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- 5.6.4** De in lid 5.6.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud aan leidingen, wegen, bomen, paden, recreatieve voorzieningen en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

## **5.7 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 5.5.1 en 5.6.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

## **5.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming van gronden kan worden gewijzigd in de bestemming “wonen”, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a.** wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien de betreffende gronden aan hun oorspronkelijke gebruik overeenkomstig de bestemming zijn of zullen worden onttrokken;
- b.** de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c.** na wijziging is artikel 12 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat burgemeester en wethouders aanvullende voorschriften kunnen geven omtrent het bouwen en het gebruik.



## **5.9 Wijzigingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 5.8 is de volgende procedure van toepassing.

- a.** Een ontwerpbesluit tot wijziging op grond van lid 5.8, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b.** Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van tevoren 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 Groen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** groenvoorzieningen;
- b.** molen;
- c.** paden;
- d.** waterlopen;
- e.** bermstroken en beplanting;
- f.** gronden die nader worden aangeduid met “open erf” zijn bestemd voor het behoud van de bebouwingsvrije invulling van deze gronden;

met de daarbij behorende:

- g.** gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

alsmede voor de instandhouding en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven bij de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet.

### **6.2 Bouwvoorschriften**

- 6.2.1. a** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een molen binnen het bouwvlak;
  - b.** de bouwhoogte van de molen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- 6.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
  - b.** de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### **6.3 Gebruiksvoorschriften**

- 6.3.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

- 6.3.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **6.4 Aanlegvergunningen**

- 6.4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, rekening houdend met het bepaalde lid 1 van dit artikel ten aanzien van de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht:

- a.** Het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b.** Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- c.** Het wijzigen van de inrichting van gronden door het verwijderen of wijzigen van verhardingen, hagen en andere kenmerkende onderdelen van die inrichting;
- d.** Het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e.** Het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f.** Het graven van sloten of greppels en het aanbrengen van drainage.

- 6.4.2** Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt uitsluitend verleend indien de kenmerkende aspecten van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht, alsmede in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplantoelichting, niet worden aangetast door de werkzaamheden waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

- 6.4.3** Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

- 6.4.4** De in lid 6.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud aan leidingen, wegen, bomen, paden, recreatieve voorzieningen en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

## **6.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 6.3.1 en 6.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

## **artikel 7 Horeca**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** 1. horeca in de categorieën I, II, III en IV, al dan niet in combinatie met een woonfunctie op de verdieping(en);  
2. horeca in de categorie V, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de categorie-aanduiding "V";
- b.** de instandhouding en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven bij de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet;
- c.** gronden die nader worden aangeduid met "open erf" zijn bestemd voor het behoud van de bebouwingvrije invulling van deze gronden;

Ten dienste van en in verband de bestemming zijn op deze gronden gebouwen, erven, terreinen en bouwwerken -geen gebouwen zijnde- toegestaan.

### **7.2 Bouwvoorschriften**

#### **7.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a.** hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b.** hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c.** een hoofdgebouw mag uitsluitend worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer of minder mag bedragen dan de bestaande dakhelling ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d.** de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e.** de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- f.** de bestaande verhouding tussen de hoogte en breedte van een gebouw dient gehandhaafd te blijven.

**7.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a.** aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bebouwing niet is toegestaan voor zover de gronden nader worden aangeduid met “open erf”;
- b.** de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, behoudens bij plaatsing op deze perceelgrens;
- c.** de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- d.** de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- e.** de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

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

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b.** de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing, alsmede de toe te passen (bouw)materialen, ten behoeve van:

- a.** een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld;
- b.** een goede woonsituatie;
- c.** de verkeersveiligheid;
- d.** de sociale veiligheid;
- e.** de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f.** de bescherming van het aangewezen stadsgezicht.

## **7.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

- 7.4.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het volgende:
- a.** het bepaalde in lid 7.2.1 sub b en toestaan dat een hoofdgebouw ten hoogste 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
  - b.** het bepaalde in lid 7.2.1 onder c, d en e en toestaan dat de dakhelling, bouwhoogte of goothoogte van een hoofdgebouw wordt gewijzigd;
  - c.** het bepaalde in 7.2.1 onder f en toestaan dat de verhouding tussen de bouwhoogte en de breedte van een gebouw wordt gewijzigd;
  - d.** het bepaalde in 7.2.2 onder c, d en e ten behoeve van de bouw, verbouw of vernieuwing van een bijgebouw;
- 7.4.2** Alvorens tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 7.4.1 kan worden overgegaan vindt een belangenafweging plaats, waarbij in ieder geval de volgende zaken worden betrokken:
- a.** de cultuurhistorische waarden van het aangewezen beschermd stadsgezicht zoals die door middel dit bestemmingsplan worden beschermd;
  - b.** het straatwand- en bebouwingsbeeld;
  - c.** de woonsituatie;
  - d.** de verkeersveiligheid;
  - e.** de sociale veiligheid;
  - f.** de milieusituatie;
  - g.** de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 7.4.3** Bij de afweging als bedoeld in lid 7.4.2 worden de in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplan toelichting beschreven kenmerken en kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht betrokken.

## **7.5 Gebruiksvoorschriften**

- 7.5.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 7.5.2** Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.5.1, wordt in ieder geval gerekend:
- a.** het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
  - b.** het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seks-inrichting of een coffeeshop.
- 7.5.3** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **7.6 Aanlegvergunningen**

**7.6.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, rekening houdend met het bepaalde in lid 1 van dit artikel ten aanzien van de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht.

- a.** Het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b.** Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- c.** Het wijzigen van de inrichting van gronden door het verwijderen of wijzigen van verhardingen, hagen en andere kenmerkende onderdelen van die inrichting;
- d.** Het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e.** Het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f.** Het graven van sloten of greppels en het aanbrengen van drainage.

**7.6.2** Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 7.6.1 wordt uitsluitend verleend indien de kenmerkende aspecten van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht, alsmede in de paragrafen 3.3. en 6.2. van de bestemmingsplantoelichting, niet worden aangetast door de werkzaamheden waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

**7.6.3** Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

**7.6.4** De in lid 7.6.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud aan leidingen, wegen, bomen, paden, recreatieve voorzieningen en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

## **7.7 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 7.5.1 en 7.6.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

## **7.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming van gronden kan worden gewijzigd in de bestemming “wonen”, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a.** wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien de betreffende gronden aan hun oorspronkelijke gebruik overeenkomstig de bestemming zijn of zullen worden onttrokken;

- b.** de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;.
- c.** na wijziging is artikel 12 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat burgemeester en wethouders aanvullende voorschriften kunnen geven omtrent het bouwen en het gebruik.

## **7.9 Wijzigingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 7.8. is de volgende procedure van toepassing:

- a.** Een ontwerpbesluit tot wijziging op grond van lid 7.8., waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b.** Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van tevoren 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 8      Maatschappelijk**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** maatschappelijke voorzieningen al dan niet in combinatie met een woonfunctie op de verdieping(en);
- b.** de instandhouding en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven bij de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet;
- c.** gronden die nader worden aangeduid met “open erf” zijn bestemd voor het behoud van de bebouwingsvrije invulling van deze gronden.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden gebouwen, erven, terreinen en bouwwerken -geen gebouwen zijnde- toegestaan.

### **8.2      Bouwvoorschriften**

**8.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a.** hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b.** hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c.** een hoofdgebouw mag uitsluitend worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer of minder mag bedragen dan de bestaande dakhelling ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d.** de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e.** de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- f.** de bestaande verhouding tussen de hoogte en breedte van een gebouw dient gehandhaafd te blijven.

**8.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a.** aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bebouwing niet is toegestaan voor zover de gronden nader worden aangeduid met “open erf”;

- b.** de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, behoudens bij plaatsing op deze perceelgrens;
- c.** de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- d.** de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- e.** de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

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

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b.** de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### **8.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing, alsmede de toe te passen (bouw)materialen, ten behoeve van:

- a.** een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld;
- b.** een goede woonsituatie;
- c.** de verkeersveiligheid;
- d.** de sociale veiligheid;
- e.** de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f.** de bescherming van het aangewezen stadsgezicht.

### **8.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

**8.4.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het volgende:

- a.** het bepaalde in lid 8.2.1 sub b en toestaan dat een hoofdgebouw ten hoogste 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- b.** het bepaalde in lid 8.2.1 onder c, d en e en toestaan dat de dakhelling, bouwhoogte of goothoogte van een hoofdgebouw wordt gewijzigd;
- c.** het bepaalde in 8.2.1 onder f en toestaan dat de verhouding tussen de bouwhoogte en de breedte van een gebouw wordt gewijzigd;

- d.** het bepaalde in 8.2.2 onder c, d en e ten behoeve van de bouw, verbouw of vernieuwing van een bijgebouw;

**8.4.2** Alvorens tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 8.4.1 kan worden overgegaan vindt een belangenafweging plaats, waarbij in ieder geval de volgende zaken worden betrokken:

- a.** de cultuurhistorische waarden van het aangewezen beschermd stadsgezicht zoals die door middel dit bestemmingsplan worden beschermd;
- b.** het straatwand- en bebouwingsbeeld;
- c.** de woonsituatie;
- d.** de verkeersveiligheid;
- e.** de sociale veiligheid;
- f.** de milieusituatie;
- g.** de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**8.4.3** Bij de afweging als bedoeld in lid 8.4.2 worden de in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplan toelichting beschreven kenmerken en kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht betrokken.

## **8.5 Gebruiksvoorschriften**

**8.5.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

**8.5.2** Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.5.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a.** het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b.** het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seks-inrichting of een coffeeshop.

**8.5.3** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **8.6 Aanlegvergunningen**

**8.6.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, rekening houdend met het bepaalde in lid 1 van dit artikel ten aanzien van de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht.

- a.** Het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b.** Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- c.** Het wijzigen van de inrichting van gronden door het verwijderen of wijzigen van verhardingen, hagen en andere kenmerkende onderdelen van die inrichting;

- d.** Het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - e.** Het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - f.** Het graven van sloten of greppels en het aanbrengen van drainage.
- 8.6.2** Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 8.6.1 wordt uitsluitend verleend indien de kenmerkende aspecten van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht, alsmede in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplantoelichting, niet worden aangetast door de werkzaamheden waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
- 8.6.3** Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- 8.6.4** De in lid 8.6.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud aan leidingen, wegen, bomen, paden, recreatieve voorzieningen en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

## **8.7 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 8.5.1 en 8.6.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

## **8.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming van gronden kan worden gewijzigd in de bestemming “wonen”, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a.** wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien de betreffende gronden aan hun oorspronkelijke gebruik overeenkomstig de bestemming zijn of zullen worden onttrokken;
- b.** de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c.** na wijziging is artikel 12 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat burgemeester en wethouders aanvullende voorschriften kunnen geven omtrent het bouwen en het gebruik.

## **8.9 Wijzigingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 8.8 is de volgende procedure van toepassing:

- a.** Een ontwerpbesluit tot wijziging op grond van lid 8.8, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b.** Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van tevoren 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 9      Ontspanning en Vermaak**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor ontspanning en vermaak aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning zoals: podiumkunsten, musea, muziek- en dansscholen, casino's en bioscopen;
- b.** voorzover de gronden nader zijn aangeduid met "bioscoop" zijn de betreffende gronden en de zich daarop bevindende bebouwing uitsluitend bestemd voor het gebruik als bioscoop;
- c.** de instandhouding en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven bij de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet;
- d.** gronden die nader worden aangeduid met "open erf" zijn bestemd voor het behoud van de bebouwingsvrije invulling van deze gronden.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden gebouwen, erven, terreinen en bouwwerken -geen gebouwen zijnde- toegestaan.

### **9.2      Bouwvoorschriften**

#### **9.2.1**      Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a.** hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b.** hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c.** een hoofdgebouw mag uitsluitend worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer of minder mag bedragen dan de bestaande dakhelling ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d.** de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e.** de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- f.** de bestaande verhouding tussen de hoogte en breedte van een gebouw dient gehandhaafd te blijven.

**9.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a.** aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bebouwing niet is toegestaan voorzover de gronden nader worden aangeduid met “open erf”;
- b.** de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, behoudens bij plaatsing op deze perceelgrens;
- c.** de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- d.** de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- e.** de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

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

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b.** de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### **9.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing, alsmede de toe te passen (bouw)materialen, ten behoeve van:

- a.** een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld;
- b.** een goede woonsituatie;
- c.** de verkeersveiligheid;
- d.** de sociale veiligheid;
- e.** de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f.** de bescherming van het aangewezen stadsgezicht.

## **9.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

- 9.4.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het volgende:
- a.** het bepaalde in lid 9.2.1 sub b en toestaan dat een hoofdgebouw ten hoogste 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
  - b.** het bepaalde in lid 9.2.1 onder c, d en e en toestaan dat de dakhelling, bouwhoogte of goothoogte van een hoofdgebouw wordt gewijzigd;
  - c.** het bepaalde in 9.2.1 onder f en toestaan dat de verhouding tussen de bouwhoogte en de breedte van een gebouw wordt gewijzigd;
  - d.** het bepaalde in 9.2.2 onder c, d en e ten behoeve van de bouw, verbouw of vernieuwing van een bijgebouw.
- 9.4.2** Alvorens tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 9.4.1 kan worden overgegaan, vindt een belangenafweging plaats, waarbij in ieder geval de volgende zaken worden betrokken:
- a.** de cultuurhistorische waarden van het aangewezen beschermd stadsgezicht zoals die door middel dit bestemmingsplan worden beschermd;
  - b.** het straatwand- en bebouwingsbeeld;
  - c.** de woonsituatie;
  - d.** de verkeersveiligheid;
  - e.** de sociale veiligheid;
  - f.** de milieusituatie;
  - g.** de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 9.4.3** Bij de afweging als bedoeld in lid 9.4.2 worden de in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplan toelichting beschreven kenmerken en kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht betrokken.

## **9.5 Gebruiksvoorschriften**

- 9.5.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 9.5.2** Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 9.5.1, wordt in ieder geval gerekend:
- a.** het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
  - b.** het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seks-inrichting of een coffeeshop.
- 9.5.3** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



## **9.6 Aanlegvergunningen**

- 9.6.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, rekening houdend met het bepaalde in lid 1 van dit artikel ten aanzien van de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht.
- a.** Het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden;
  - b.** Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
  - c.** Het wijzigen van de inrichting van gronden door het verwijderen of wijzigen van verhardingen, hagen en andere kenmerkende onderdelen van die inrichting;
  - d.** Het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - e.** Het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - f.** Het graven van sloten of greppels en het aanbrengen van drainage.
- 9.6.2** Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 9.6.1 wordt uitsluitend verleend indien de kenmerkende aspecten van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht, alsmede in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplantoelichting, niet worden aangetast door de werkzaamheden waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
- 9.6.3** Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- 9.6.4** De in lid 9.6.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud aan leidingen, wegen, bomen, paden, recreatieve voorzieningen en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

## **9.7 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 9.5.1 en 9.6.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

## **9.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming van gronden kan worden gewijzigd in de bestemming “wonen”, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a.** wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien de betreffende gronden aan hun oorspronkelijke gebruik overeenkomstig de bestemming zijn of zullen worden onttrokken;

- b.** de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c.** na wijziging is artikel 12 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat burgemeester en wethouders aanvullende voorschriften kunnen geven omtrent het bouwen en het gebruik.

## **9.9 Wijzigingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 9.8 is de volgende procedure van toepassing.

- a.** Een ontwerpbesluit tot wijziging op grond van lid 9.8, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b.** Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van tevoren 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 10 Verkeer en verblijf**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor verkeer en verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** wegen en (woon)straten;
- b.** paden;
- c.** parkeervoorzieningen en overige verharding;
- d.** groenvoorzieningen, bermstroken en beplanting;
- e.** gronden die nader worden aangeduid met “open erf” zijn bestemd voor het behoud van de bebouwingsvrije invulling van deze gronden;
- f.** gronden die nader worden aangeduid met “overbouwing” zijn bestemd voor gebouwen waarbij het begane grond niveau onbebouwd blijft.

met de daarbijbehorende:

- g.** gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ter plaatse van water bruggen voor zover de gronden daartoe nader zijn aangeduid;

alsmede voor de instandhouding en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven bij de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet.

### **10.2 Bouwvoorschriften**

**10.2.1** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een overbouwing op gronden die worden aangeduid met “overbouwing”.

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

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b.** de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

### **10.3 Gebruiksvoorschriften**

**10.3.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

**10.3.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking

van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **10.4 Aanlegvergunningen**

**10.4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, rekening houdend met het bepaalde lid 1 van dit artikel ten aanzien van de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht.

- a.** Het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b.** Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- c.** Het wijzigen van de inrichting van gronden door het verwijderen of wijzigen van verhardingen, hagen en andere kenmerkende onderdelen van die inrichting;
- d.** Het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e.** Het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f.** Het graven van sloten of greppels en het aanbrengen van drainage.

**10.4.2** Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 wordt uitsluitend verleend indien de kenmerkende aspecten van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht, alsmede in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplantoelichting, niet worden aangetast door de werkzaamheden waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

**10.4.3** Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

**10.4.4** De in lid 10.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud aan leidingen, wegen, bomen, paden, recreatieve voorzieningen en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

## **10.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 10.3.1 en 10.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

# **artikel 11 Water**

## **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** openbaar vaarwater, waterpartijen en waterlopen met een functie ten behoeve van de (recreatieve) scheepvaart, de waterberging en/of de waterhuishouding;

met de daarbijbehorende:

- b.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ter plaatse van water bruggen voor zover de gronden daartoe nader zijn aangeduid;
- c.** berm- en oeverstroken;
- d.** lig- en aanlegplaatsen;

alsmede voor de instandhouding en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven bij de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet.

## **11.2 Bouwvoorschriften**

**11.2.1** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**11.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

## **11.3 Gebruiksvoorschriften**

**11.3.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

**11.3.2** Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 11.3.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik ten behoeve van lig- en aanlegplaats voor woonboten.

**11.3.3** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **11.4 Aanlegvergunningen**

**11.4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, rekening houdend met het bepaalde lid 1 van dit artikel ten aanzien van de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht.

- a.** Het aanleggen, dempen of verbreden van watergangen;
- b.** Het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c.** Het wijzigen van de inrichting van gronden door het verwijderen of wijzigen van verhardingen en andere kenmerkende onderdelen van die inrichting;
- d.** Het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies.

**11.4.2** Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wordt uitsluitend verleend indien de kenmerkende aspecten van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht, alsmede in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplantoelichting, niet worden aangetast door de werkzaamheden waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

**11.4.3** Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

**11.4.4** De in lid 11.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud aan leidingen, wegen, paden en recreatieve voorzieningen en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

## **11.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 11.3.1 en 11.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

## **artikel 12      Wonen**

### **12.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b.** de instandhouding en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven bij de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet;
- c.** gronden die nader worden aangeduid met “open erf” zijn bestemd voor het behoud van de bebouwingsvrije invulling van deze gronden;

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden gebouwen, erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

### **12.2      Bouwvoorschriften**

**12.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a.** hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b.** hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c.** een hoofdgebouw mag uitsluitend worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer of minder mag bedragen dan de bestaande dakhelling ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d.** de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e.** de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- f.** de bestaande verhouding tussen de hoogte en breedte van een gebouw dient gehandhaafd te blijven.

**12.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a.** aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bebouwing niet is toegestaan voorzover de gronden nader worden aangeduid met “open erf”;

- b.** de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, behoudens bij plaatsing op deze perceelgrens;
- c.** de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- d.** de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- e.** de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

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

- a.** de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b.** de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c.** de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de verdieping mag niet meer dan 1,50 meter, gemeten vanaf het dakvlak, bedragen.

### **12.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing, alsmede de toe te passen (bouw)materialen, ten behoeve van:

- a.** een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld;
- b.** een goede woonsituatie;
- c.** de verkeersveiligheid;
- d.** de sociale veiligheid;
- e.** de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f.** de bescherming van het aangewezen stadsgezicht.

### **12.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

**12.4.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het volgende:

- a.** het bepaalde in lid 12.2.1 sub b en toestaan dat een hoofdgebouw ten hoogste 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- b.** het bepaalde in lid 12.2.1 onder c, d en e en toestaan dat de dakhelling, bouwhoogte of goothoogte van een hoofdgebouw wordt gewijzigd;



- c.** het bepaalde in 12.2.1 onder f en toestaan dat de verhouding tussen de bouwhoogte en de breedte van een gebouw wordt gewijzigd;
- d.** het bepaalde in 12.2.2 onder c, d en e ten behoeve van de bouw, verbouw of vernieuwing van een bijgebouw.

**12.4.2** Alvorens tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 12.4.1 kan worden overgegaan vindt een belangenafweging plaats, waarbij in ieder geval de volgende zaken worden betrokken:

- a.** de cultuurhistorische waarden van het aangewezen beschermd stadsgezicht zoals die door middel dit bestemmingsplan worden beschermd;
- b.** het straatwand- en bebouwingsbeeld;
- c.** de woonsituatie;
- d.** de verkeersveiligheid;
- e.** de sociale veiligheid;
- f.** de milieusituatie;
- g.** de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**12.4.3** Bij de afweging als bedoeld in lid 12.4.2 worden de in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplan toelichting beschreven kenmerken en kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht betrokken.

## **12.5 Gebruiksvoorschriften**

**12.5.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

**12.5.2** Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 12.5.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a.** het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b.** het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seks-inrichting of een coffeeshop;
- c.** het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien er sprake is van een milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer.

**12.5.3** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **12.6 Aanlegvergunningen**

**12.6.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, rekening houdend met het bepaalde in lid 1 van dit artikel ten aanzien van de aanwijzing van het plangebied tot Beschermd Stadsgezicht.

- a.** Het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b.** Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- c.** Het wijzigen van de inrichting van gronden door het verwijderen of wijzigen van verhardingen, hagen en andere kenmerkende onderdelen van die inrichting;
- d.** Het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e.** Het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f.** Het graven van sloten of greppels en het aanbrengen van drainage.

**12.6.2** Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 12.6.1 wordt uitsluitend verleend indien de kenmerkende aspecten van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht, alsmede in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplantoelichting, niet worden aangetast door de werkzaamheden waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

**12.6.3** Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

**12.6.4** De in lid 12.6.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud aan leidingen, wegen, bomen, paden, recreatieve voorzieningen en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

## **12.7 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 12.5.1 en 12.6.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

# paragraaf III **Aanvullende bestemmingsbepalingen**

## **artikel 13 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

- a.** Naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), zijn de in dit bestemmingsplan opgenomen gronden tevens bestemd voor het beschermen en veiligstellen van archeologische waarden.

### **13.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar bouwwerk -gebouw en bouwwerk, geen gebouw zijnde- niet mag worden gebouwd, met uitzondering van de gebouwen die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en met uitzondering van de uitbreiding van bestaande bouwwerken of de oprichting van nieuwe bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>.

### **13.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

- a.** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 13.2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.
- b.** Voorzover het oprichten van het gebouw, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 13.2, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;  
de verplichting tot het doen van opgravingen, of;  
de verplichting de oprichting van het gebouw 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.

- c.** De vrijstelling 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.

## **13.4 Aanlegvergunningenstelsel**

- a.** Het is verboden op of in de gronden die zijn aangeduid met “archeologisch waardevol gebied”, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken -geen bouwwerken zijnde- of werkzaamheden uit te voeren:
- het ophogen van de bodem over een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>;  
het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen over een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>;  
het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren over een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>;  
het verlagen of het verhogen van het waterpeil;  
het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;  
het planten of verwijderen van boombeplanting;  
het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend egaliseren en aanleggen van drainage, over een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>.
- b.** Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c.** De aanlegvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten.
- d.** Voorzover de onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden 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.** 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.

## **13.5 Gebruiksvoorschriften**

- 13.5.1** Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 13.5.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 13.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **13.6 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 13.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

## **artikel 14 Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

- a.** De op de kaart voor Waterstaatsdoeleinden aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen) bestemd voor het beschermen en veiligstellen van waterstaatsdoeleinden.

### **14.2 Bouwvoorschriften**

- a.** Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- b.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat dit uitsluitend is toegestaan voorzover het bouwwerken ten behoeve van waterstaatsdoeleinden betreft.
- c.** het bepaalde onder b geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **14.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

- a.** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 14.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet ten dienste staan van waterstaatsdoeleinden, maar passen binnen de hoofdbestemming op de betreffende gronden.
- b.** Vrijstelling als bedoeld in 14.3.a wordt uitsluitend verleend wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waterstaatsbelangen en hierover vooraf overleg heeft plaatsgevonden met het waterschap.

### **14.4 Gebruiksvoorschriften**

- a.** Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- b.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 14.4.a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **14.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 14.4.a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

## **artikel 15 Molenbiotoop (dubbelbestemming)**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Molenbiotoop aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), bestemd voor het beschermen van de functie van de betreffende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

### **15.2 Bouwvoorschriften**

- a.** Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht hoger dan de stellinghoogte van de molen (7,40-8,80 meter + maaiveldverschil). Buiten deze bestemming mag de hoogte van bouwwerken per 100 meter meer afstand tot de molen met 2 meter toenemen;
- b.** Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **15.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

- a.** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 15.2.a en toestaan dat een gebouw wordt gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste de maximale bouwhoogte die de hoofdbestemming op de betreffende gronden toestaat;
- b.** Vrijstelling als bedoeld in 15.3.a wordt uitsluitend verleend wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarde van de molenbiotoop en hierover vooraf overleg heeft plaatsgevonden met de eigenaar van de molen.

### **15.4 Gebruiksvoorschriften**

- a.** Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming;
- b.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 15.4.a indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **15.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 15.4.a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

# paragraaf IV Overige bepalingen

## artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling

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

## artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a.** de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b.** de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c.** de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d.** het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e.** de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f.** de ruimte tussen bouwwerken.



## **artikel 18      Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

- 18.1** Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het aangewezen beschermde stadsgezicht zoals die door middel van dit bestemmingsplan worden beschermd, het straatwand- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden vrijstelling verlenen van:
- a.** de bestemmingsplanbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geven;
  - b.** de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - c.** de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
  - d.** het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    - 1.** de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - 2.** de hoogte niet meer dan 3 meter ten opzichte van de toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
  - e.** voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, met dien verstande dat de inhoud en de hoogte van deze gebouwen niet meer dan 50 m<sup>3</sup>, respectievelijk 4 meter mogen bedragen.
- 18.2** Bij de afweging als bedoeld in 18.1 worden de in de paragrafen 3.3 en 6.2 van de bestemmingsplantoelichting beschreven kenmerken en kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht betrokken.
- 18.3** De vrijstellingen genoemd in lid 18.1 worden uitsluitend verleend voor zover het verlenen van vrijstelling geen afbreuk doet aan de waarden van het aangewezen beschermde stadsgezicht zoals die door middel van dit bestemmingsplan worden beschermd.

## **artikel 19      Overgangsbepalingen**

### **19.1      Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a.** gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b.** na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

### **19.2      Vrijstellingsbepaling**

- a.** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 19.1., dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 19.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.
- b.** Een vrijstelling als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend voor zover het verlenen van vrijstelling geen afbreuk doet aan de waarden van het aangewezen beschermde stadsgezicht zoals die door middel van dit bestemmingsplan worden beschermd.

### **19.3      Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik**

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

### **19.4      Uitzonderingen op het overgangsrecht**

**19.4.1** Lid 19.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**19.4.2** Lid 19.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **artikel 20 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

### **Voorschriften bestemmingsplan Dokkum Binnenstêd**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 19 juni 2008.

De voorzitter,

De griffier,

Goedgekeurd door Provincie Fryslân d.d. 29-08-2008