

## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Stadscentrum2008 van de gemeente Hoogeveen,

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0118.BP20088017001-OH01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

### 1.3 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, zoals een erker;

### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 aaneengebouwde woningen:

woningen gekoppeld door middel van gebouwen;

### 1.7 aan-huis-verbondenbedrijfsactiviteit:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

### 1.8 aan-huis-verbondenberoep:

het in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, kunstzinnig of ontwerptechnisch, dan wel daarmee gelijk te stellen gebied zoals bed and breakfast, alsmede de beroepen van schoonheidsspecialist(e) en mani en/of pedicure, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

### 1.9 afhankelijke woonruimte:

een aanbouw c.q. een vrijstaand bijgebouw waarin één of meerdere hulpbehoevenden vanuit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest zijn en dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;

### 1.10 ambachtelijkbedrijf:

een bedrijf, niet zijnde een geluidszoneringsplichtige inrichting, risicovolle inrichting of vuurwerkbedrijf, waarbij het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven. Voorzover van laatst genoemde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

### 1.11 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

**1.12 appartementencomplex/flat:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.13 atelier:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

**1.14 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.15 bebouwingspercentage:**

een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden;

**1.16 bedrijfsgebouw:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.17 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 administratie ruimten en dergelijke;

**1.18 bedrijfswoning:**

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 voor toezicht en beheer;

**1.19 beroeps- cq. 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 en dergelijke;

**1.20 bestaand:**

de op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en conform de op dat moment geldende regels aanwezige gebouwen/ oppervlakten/ gebruik *of* waarvoor een bouwvergunning is verleend *danwel* een aanvraag om bouwvergunning is ingediend die kan worden verleend;

**1.21 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.22 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.23 Bevi-inrichtingen:**

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.24 bouwen:**

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

**1.25 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.26 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.27 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.28 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.29 bouwwerk:**

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

**1.30 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**1.31 bijgebouw:**

een op zich zelf 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;

**1.32 casino:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een speelautomatenhal, bowlingbaan, snookercentrum en/of amusementcentrum en daarmee gelijk te stellen activiteiten;

**1.33 consumentenvuurwerk:**

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

**1.34 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.35 detailhandel:**

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

**1.36 dienstverlenend bedrijf:**

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en prostitutie;

**1.37 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van prostitutie;

**1.38 dwarskap:**

een kap met de nokrichting haaks op de weg waaraan de woning is gelegen;

**1.39 e-commerce:**

vorm van bedrijfsvoering waarbij het bedrijf uitsluitend aan particulieren verhandelt door middel van een contact met die particulieren dat uitsluitend verloopt via fax, telefoon, e-mail of internet waardoor geen handelswaren op het bedrijf worden aangeprezen en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen en waarbij het bedrijfspannend geen uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en die goederen niet uitstelt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met een magazijn c.q. opslag van goederen ten behoeve van de op grond van de bestemming toegelaten bedrijven;

**1.40 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.41 erf:**

de oppervlakte van een bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', met uitzondering van de oppervlakte van het bouwvlak;

**1.42 erotisch getinte vermaaksfunctie:**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**1.43 evenement:**

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of een daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

**1.44 garagebox:**

een gebouw bestemd voor het stallen van één of meer voertuigen en als bergruimte voor huishoudelijke doeleinden;

**1.45 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, waaronder mede een carport wordt verstaan;

**1.46 geluidsbelasting:**

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

**1.47 geluidsgevoelige objecten:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve medische zorg of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

**1.48 geluidszoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

**1.49 gestapeld:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.50 halfvrijstaandewoningen:**

blok van twee aaneengebouwde woningen;

**1.51 hogere (geluidsgrens)waarde:**

de waarde voor de geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

**1.52 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.53 horecabedrijf:**

een bedrijf, 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 vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**1.54 horecabedrijf categorie 1:**

een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een broodjeszaak, een crêperie, een croissanterie, een eetcafé, een konditorei, een lunchroom, een pannenkoekenhuis, een patisserie, een petit-restaurant, een poffertjeszaak, een theehuis, een traiteur, een ijssalon en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

**1.55 horecabedrijf categorie 2:**

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een afhaalcentrum, een automatiek, een café, een café-restaurant, een cafetaria, een grillroom, een hotel-café, een hotel-café-restaurant, een restaurant, een shoarmazaak, een snackbar, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

**1.56 horecabedrijf categorie 3:**

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar, een bar-/dancing, een dansschool, een discotheek, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf. Onder horecabedrijf categorie 3 valt tevens een drive-in-restaurant en een zalencentrum;

**1.57 incidenteel evenement:**

een eenmalig, niet periodiek terugkerend evenement;

**1.58 kampeermiddel:**

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.59 kantoor:**

een gebouw waarvan ten minste 80% van de vloeroppervlakte wordt gebruikt voor administratieve activiteiten inclusief daaraan gerelateerde activiteiten zoals kantine en sanitair;

**1.60 kap:**

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk, bestaande uit ten minste één niet horizontaal vlak;

**1.61 langskap:**

een kap met de nokrichting evenwijdig aan de weg waaraan de woning is gelegen;

**1.62 maatschappelijkevoorzieningen:**

culturele, educatieve, levensbeschouwelijke, medische, recreatieve, sociale voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**1.63 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

**1.64 nutsvoorzieningen:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten; beneden peil;

**1.65 ondergronds:**

beneden peil;

**1.66 parkeernorm:**

de parkeernorm die als Tabel met parkeernormen van deze regels onderdeel uitmaakt;

**1.67 parkeervoorziening:**

een parkeerterrein dan wel een gebouw of een ruimte in een gebouw of één ruimte die één geheel vormt met dat gebouw, bestemd voor het stallen van één of meer voertuigen en als bergruimte voor huishoudelijke doeleinden;

**1.68 peil:**

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang danwel vanaf enig ander vast punt in de omgeving;

b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

Indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

**1.69 platdak:**

Horizontaal of nagenoeg horizontaal gelegen dak;

**1.70 perceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.71 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.72 rijenbouw:**

woningbouw waarbij de woningen op een dusdanige wijze zijn geschakeld dat ze qua voorgevel evenwijdig zijn gesitueerd aan de bouwgrens die aan de wegzijde is gelegen;

**1.73 rijksmonument:**

onroerend monument, dat is ingeschreven in de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers;

**1.74 risicovolleinrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

**1.75 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een 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;

**1.76 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als de Staat van Bedrijfsactiviteiten van deze regels onderdeel uitmaakt;

**1.77 twee-aan-een:**

blok van twee aaneengebouwde woningen;

**1.78 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;

**1.79 verkoopvloeroppervlakte:**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

**1.80 voorgevel:**

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;

**1.81 voorkeursgrenswaarde:**

de streefwaarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

**1.82 vuurwerkbedrijven:**

inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

**1.83 Wgh-inrichtingen:**

inrichtingen in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder jo artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

**1.84 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishouden(s).



## **Artikel 2        Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1        de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2        de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.3        de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.4        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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.5        de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6        de afstand tot de perceelgrens:**

de afstand tussen de perceelgrens en het dichtstbijzijnde punt van een bouwwerk.

### **2.7        ondergeschikte bouwdelen:**

- a. Bij 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;
- b. De maximale bouwhoogte mag ten behoeve van deze ondergeschikte bouwwerken met ten hoogste **1 meter** worden overschreden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven; met de daarbij behorende:
- b. gebouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen; met daaraan ondergeschikt:
- e. wegen en paden;
- f. verhardingen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water; met de daarbij behorende:
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd.

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt de volgende regel:

- a. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage (%) max
sba-1	6	6	0	100
sba-2	11	11	60	100

##### 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het dichtst naar de weg gelegen (hoofd)gebouw te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- d. indien een aan- of uitbouw of een het bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

##### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### **3.3 Nadere eisen**

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de brandveiligheid;
- d. de verkeersveiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in 3.2 sub a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 10 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  - 2. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 meter zal bedragen;
  - 3. de afstand tot de bouwperceelgrens niet minder dan 1 meter zal bedragen.
- b. de in 3.4 sub a genoemde ontheffing kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - 1. de sociale veiligheid;
  - 2. de brandveiligheid;
  - 3. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 4. de verkeersveiligheid;
  - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijven anders die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel.

### **3.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

#### **3.6.1 Ontheffing**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in 3.1 sub d indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit;
- b. het bepaalde in 3.5 sub a juncto artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:
  - 1. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
  - 2. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting hebben;
- c. het bepaalde in 3.5 sub b juncto artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel, uitsluitend in de vorm van e-commerce.

### **3.6.2 Toetsing**

De in 3.6.1 sub b genoemde ontheffing kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie.

## Artikel 4 Bedrijf - Houthandel

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Houthandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een houthandel en houtzagerij;
- b. productiegebonden detailhandel;  
met daarbij behorende:
  - c. bedrijfsgebouwen;
  - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - e. parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;  
met daaraan ondergeschikt:
    - f. wegen en paden;
    - g. verhardingen;
    - h. nutsvoorzieningen;
    - i. geluidwerende voorzieningen;
    - j. groenvoorzieningen;
    - k. water;
- met de daarbij behorende:
  - l. tuinen, erven en terreinen;
  - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bijgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende regels;

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage (%) max
sba-1	6	9	60	55

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, met uitzondering van geluidwerende voorzieningen, mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer dan **5 meter** bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### 4.3 Nadere eisen

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de brandveiligheid;
- d. de verkeersveiligheid; en

e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen voor bewoning.

#### **4.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1 sub e. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit .

## **Artikel 5      Bedrijf - Nutsvoorzieningen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;  
met daaraan ondergeschikt:
  - b. (ontsluitings)wegen;
  - c. verhardingen;
  - d. parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. groenvoorzieningen;
  - g. water;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste **4 meter** bedragen.

#### **5.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### **5.3      Nadere eisen**

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de brandveiligheid;
- d. de verkeersveiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.4      Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1 sub d. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit of.

## Artikel 6 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een brandstofverkooppunt met LPG-vulpunt;  
met daarbij behorende:
- b. gebouwen;  
met daaraan ondergeschikt:
- c. detailhandel in een weggebonden assortiment;  
met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- e. een luifel ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding luifel';
- f. andere werken;
- g. toegangswegen;
- h. verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouwgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage (%) max
sba-1	4	4	0	100

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van de luifel ter plaatse van de aanduiding 'luifel' mag niet meer dan **6 meter** bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### 6.3 Nadere eisen

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de brandveiligheid;
- d. de verkeersveiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen voor bewoning.

#### **6.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.1 sub i. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

## Artikel 7 Centrum

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- b. dienstverlening voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- c. horecabedrijven categorie 1 voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- d. horecabedrijven categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- e. een drukkerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij', voor zover het de eerste bouwlaag betreft;
- f. woningen voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;  
met daarbij behorende:
  - g. gebouwen;
  - h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  - i. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;  
met daaraan ondergeschikt:
    - j. wegen en paden;
    - k. nutsvoorzieningen;
    - l. groenvoorzieningen;
    - m. speelvoorzieningen;
    - n. water;met de daarbij behorende;
  - o. tuinen, erven en terreinen;
  - p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' te zijn voorzien van een onderdoorgang;
- c. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld;

Bouwklasse	Goothoogte (m)	Bouwhoogte(m)	Dakhelling(°)	Bebouwingspercentage (%)
	max	max	max	max
sba-1	4	4	0	100
sba-2	4	10	60	100
sba-3	7	7	60	100
sba-4		10	60	100
sba-5	10	10	60	100
sba-6	12	12	60	100
sba-7	13	13	60	100
sba-8	15	15	60	100
sba-9	18	18	60	100
sba-10	21	21	0	100
sba-11	30	30	0	100
sba-12	15	15	60	100
sba-13	12	12	60	100

- d. de hoofdgebouwen met de functie wonen dienen te zijn georiënteerd op het openbaar

- gebied;
- e. de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse 12 en 13' mogen worden voorzien van een extra bouwlaag mits deze **2 meter** terug ligt uit de voorzijde van het hoofdgebouw;
  - f. waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

### **7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal **60 m<sup>2</sup>** bedragen, met dien verstande dat ten hoogste **50%** van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het erf mag worden bebouwd en tevens minimaal **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
- b. indien niet anders in een aanduiding is aangegeven, dienen de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- e. indien een aan- of uitbouw of een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

### **7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

## **7.3 Nadere eisen**

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van zelfstandige detailhandel, voorzover de detailhandelsactiviteiten niet zijn gericht op de Hoofdstraat, met uitzondering van bestaande detailhandelsactiviteiten en zelfstandige detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca, voorzover de horeca-activiteiten niet zijn gericht op de Hoofdstraat, met uitzondering van bestaande horeca-activiteiten;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van zelfstandige dienstverlening op de eerste bouwlaag van een gebouw, voorzover de dienstverleningactiviteiten zijn gericht op de Hoofdstraat, met uitzondering van bestaande dienstverleningactiviteiten;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor woningen, voorzover de woningen zijn gericht op stegen dan wel doorsteken en daarmee gelijk te stellen verbindingen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken die ertoe leiden dat bevoorrading van de functies die zijn gericht op de Hoofdstraat niet meer kan geschieden;

- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, zodanig dat de verkoopvloeroppervlakte per winkel meer dan **750 m<sup>2</sup>** bedraagt;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, tenzij het een ondergeschikt bestanddeel van het assortiment betreft;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk van meer dan **1.000 kg**.

## **7.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1. sub i. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

## **7.6 Sloopvergunning**

### **7.6.1 Vergunningplichtigewerkzaamheden**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

### **7.6.2 Toegestanewerkzaamheden**

Het bepaalde in lid 7.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### **7.6.3 Toetsing**

De in lid 7.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## Artikel 8 Cultuur en ontspanning

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bioscoop;
- b. bowlingbaan;
- c. casino, ter plaatse van de aanduiding 'casino';
- d. congrescentrum;
- e. creativiteitscentrum;
- f. horecabedrijven categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2'
- g. museum;
- h. muziekschool;
- i. muziektheater;
- j. snookercentrum;
- k. theater;

met daarbij behorende:

- l. gebouwen;
- m. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- n. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen; met daaraan ondergeschikt:

- o. wegen en paden;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. water;

met de daarbij behorende:

- s. tuinen, erven en terreinen;
- t. kunstobjecten;
- u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage (%) max
sba-1	4	4	0	100
sba-2	8	-	60	100
sba-3		10	60	100
sba-4	26	26	0	100
sba-5	13	13	60	100
sba-6	17	17	0	100
sba-7	13,5	13,5	0	100
sba-8	15	15	0	100

- b. waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;

- c. de maximale bouwhoogte mag worden overschreden ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, luchtbehandelingskasten, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits de bouwhoogte niet meer dan **1,25 maal** de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;

### **8.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het dichtst naar de weg gelegen (hoofd)gebouw te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- d. indien een aan- of uitbouw of een het bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

### **8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **6 meter** bedragen.

## **8.3 Nadere eisen**

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de brandveiligheid;
- d. de verkeersveiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **8.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in 8.2.1 sub a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan **10 m<sup>2</sup>** zal bedragen;
  - 2. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan **3 meter** zal bedragen;
  - 3. de afstand tot de bouwperceelgrens niet minder dan **1 meter** zal bedragen;
- b. het bepaalde in 8.2.4 sub a en toestaan dat een erf- en terreinafscheiding een bouwhoogte heeft van niet meer dan 6 meter;
- c. de in 8.4 sub a en b genoemde ontheffing kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - 1. de sociale veiligheid;
  - 2. de brandveiligheid;
  - 3. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 4. de verkeersveiligheid;
  - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **8.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor de uitoefening van zelfstandige detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken als zelfstandig horecabedrijf, met uitzondering van horeca categorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2'.

## **8.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 8.1 sub n. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

## **8.7 Sloopvergunning**

### **8.7.1 Vergunningplichtigewerkzaamheden**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

### **8.7.2 Toegestanewerkzaamheden**

Het bepaalde in lid 8.7.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### **8.7.3 Toetsing**

De in lid 8.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## Artikel 9 Detailhandel

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
  - b. woningen, voorzover het de tweede en hogere bouwlagen betreft; met daarbij behorende:
  - c. gebouwen;
  - d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  - e. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen; met daaraan ondergeschikt:
  - f. verhardingen;
  - g. wegen en paden;
  - h. nutsvoorzieningen;
  - i. groenvoorzieningen;
  - j. water;
- met de daarbijbehorende:
- k. tuinen, erven en terreinen;
  - l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt de volgende regel:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings percentage (%) max
sba-1	4	4	0	100
sba-2	4	10	60	100
sba-3	8	8	60	100

- c. waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

#### 9.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal **60 m<sup>2</sup>** per hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat ten hoogste **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf mag worden bebouwd en tevens minimaal **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
- b. de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het dichtst naar de weg gelegen (hoofd)gebouw te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- e. indien een aan- of uitbouw of een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

#### 9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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



- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### **9.3 Nadere eisen**

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **9.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.1 sub e. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

### **9.5 Sloopvergunning**

#### **9.5.1 Vergunningsplichtigewerkzaamheden**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

#### **9.5.2 Toegestane werkzaamheden**

Het bepaalde in lid 9.5.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### **9.5.3 Toetsing**

De in lid 9.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## Artikel 10 Detailhandel - Supermarkt

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Supermarkt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. supermarkten;
- b. woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft; met daarbij behorende:
  - c. gebouwen;
  - d. verhardingen;
  - e. wegen en paden;
  - f. nutsvoorzieningen;
  - g. groenvoorzieningen;
  - h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;
  - i. water;met de daarbij behorende:
- j. tuinen en erven;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgend matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) maximaal	Bouwhoogte (m) maximaal	Dakhelling (°) maximaal	Bebouwingspercentage (%) maximaal
sba-1	12	14,5	60	100
sba-2	3	3	0	100

#### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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 **3 meter** bedragen.

### 10.3 Nadere eisen

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

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

#### **10.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1 sub h. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

## Artikel 11 Dienstverlening

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;  
met daarbij behorende:
- b. gebouwen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;  
met daaraan ondergeschikt:
- e. verhardingen;
- f. wegen en paden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;  
met de daarbijbehorende:
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt de volgende regel:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m)	Bouwhoogte (m)	Dakhelling (°)	Bebouwingspercentage (%)
	max	max	max	max
sba-1	4	4	0	100
sba-2	7	7	60	100
sba-3	7	10	60	100
sba-4	10	10	60	100
sba-5	8	8	60	100

- c. waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;

#### 11.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal **60 m<sup>2</sup>** per hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat ten hoogste **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf mag worden bebouwd en tevens minimaal **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
- b. de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het dichtst naar de weg gelegen (hoofd)gebouw te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- e. indien een aan- of uitbouw of een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

### **11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### **11.3 Nadere eisen**

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de brandveiligheid;
- d. de verkeersveiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **11.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.1 sub d. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

### **11.5 Sloopvergunning**

#### **11.5.1 Vergunningsplichtigewerkzaamheden**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

#### **11.5.2 Toegestane werkzaamheden**

Het bepaalde in lid 11.5.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### **11.5.3 Toetsing**

De in lid 11.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## Artikel 12 Gemengd - 1

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met inbegrip van supermarkten;
- b. dienstverlening, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- c. horecabedrijven categorie 1, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- d. horecabedrijven categorie 2, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- e. maatschappelijke voorzieningen, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- f. woningen;

met daarbij behorende:

- g. gebouwen;
- h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- i. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;
- j. opslag van vuurwerk tot **10.000 kg**, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerk';

met daaraan ondergeschikt:

- k. verhardingen;
- l. wegen en paden;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. speelvoorzieningen;
- p. water;

met de daarbij behorende:

- q. tuinen, erven en terreinen;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' te zijn voorzien van een onderdoorgang;
- c. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebauwings- percentage (%) max
sba-1	4	4	0	100
sba-2	4	10	60	100
sba-3	7	7	60	100
sba-4	7	10	60	100
sba-5	10	10	60	100
sba-6	12	12	60	100
sba-7	13,5	13,5	60	100
sba-8	15	15	60	100
sba-9	18	18	60	100

- d. waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

#### 12.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan -en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag

maximaal **60 m<sup>2</sup>** bedragen, met dien verstande dat ten hoogste **50%** van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het erf mag worden bebouwd en tevens minimaal **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;

- b. in aanvulling op het bepaalde in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' bijgebouwen toegestaan;
- c. indien niet anders in een aanduiding is aangegeven, dienen de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- f. indien een aan- of uitbouw of een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

### **12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

## **12.3 Nadere eisen**

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **12.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.1 sub i. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

## **12.5 Sloopvergunning**

### **12.5.1 Vergunningsplichtigewerkzaamheden**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

### **12.5.2 Toegestandewerkzaamheden**

Het bepaalde in lid 12.5.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### **12.5.3 Toetsing**

De in lid 12.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen

- aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
  - d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.



## Artikel 13 Gemengd - 2

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- b. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. dienstverlening;
- d. horecabedrijven categorie 1;
- e. horecabedrijven categorie 2;
- f. horecabedrijven categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. woningen.

met daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- k. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;

met daaraan ondergeschikt:

- l. verhardingen;
- m. wegen en paden;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. speelvoorzieningen;
- q. water;

met de daarbij behorende:

- r. tuinen, erven en terreinen;
- s. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' te zijn voorzien van een onderdoorgang;
- c. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage(%) max
sba-1	4	4	0	100
sba-2	4	10	60	100
sba-3	7	7	60	100
sba-4		10	60	100
sba-5	10	10	60	100
sba-6	12	12	60	100
sba-7	13	13	60	100
sba-8	15	15	60	100
sba-9	18	18	60	100
sba-10	21	21	0	100
sba-11	30	30	0	100
sba-12	9	12	60	100
sba-13	7	10	60	100

- d. de hoofdgebouwen met de functie wonen dienen te zijn georiënteerd op het openbaar

- gebied;
- e. waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

### **13.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan -en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal **60 m<sup>2</sup>** bedragen, met dien verstande dat ten hoogste **50%** van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het erf mag worden bebouwd en tevens minimaal **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
- b. in aanvulling op het bepaalde in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' bijgebouwen toegestaan;
- c. indien niet anders in een aanduiding is aangegeven, dienen de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- f. indien een aan- of uitbouw of een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

### **13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

## **13.3 Nadere eisen**

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **13.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van zelfstandige detailhandel, voorzover de detailhandelsactiviteiten niet zijn gericht op de Hoofdstraat, met uitzondering van bestaande detailhandelsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca, voorzover de horeca-activiteiten niet zijn gericht op de Hoofdstraat, met uitzondering van bestaande horeca-activiteiten;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor woningen, voorzover de woningen zijn gericht op stegen dan wel doorsteken en daarmee gelijk te stellen verbindingen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken die ertoe leiden dat bevoorrading van de functies die zijn gericht op de Hoofdstraat niet meer kan geschieden;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, zodanig dat de verkoopvloeroppervlakte per winkel meer dan **750 m<sup>2</sup>** bedraagt;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, tenzij het een ondergeschikt bestanddeel van het assortiment betreft;

- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk van meer dan **1.000 kg**;

### **13.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.1 sub k. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

### **13.6 Sloopvergunning**

#### **13.6.1 Vergunningsplichtigewerkzaamheden**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

#### **13.6.2 Toegestane werkzaamheden**

Het bepaalde in lid 13.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### **13.6.3 Toetsing**

De in lid 13.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

### **13.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **13.7.1 Wijzigingsbepalingen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de op de verbeelding aangegeven situering, vorm van bouwvlakken en specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' worden gewijzigd dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, met dien verstande dat;

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1';
- b. de waterhuishouding niet mag worden verstoord;
- c. Bij de wijze waarop het plangebied wordt gewijzigd wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn weergegeven in paragraaf 4.3.2 van de toelichting.

## Artikel 14 Gemengd - 3

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- b. dienstverlening, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- c. horecabedrijven categorie 1, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft ;
- d. horecabedrijven categorie 2, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft ;
- e. horecabedrijven categorie 3, met uitzondering van discotheken, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft ;
- f. maatschappelijke voorzieningen, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft ;
- g. woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- j. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;

met daaraan ondergeschikt:

- k. verhardingen;
- l. wegen en paden;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. speelvoorzieningen;
- p. water;

met de daarbij behorende:

- q. tuinen, erven en terreinen;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage(%) max
sba-1	4	4	0	100
sba-2	4	10	60	100
sba-3	7	7	60	100
sba-4		10	60	100
sba-5	10	10	60	100
sba-6	12	12	60	100
sba-7	13	13	60	100
sba-8	15	15	60	100
sba-9	18	18	60	100
sba-10	21	21	0	100
sba-11	30	30	0	100

- c. de hoofdgebouwen met de functie wonen dienen te zijn georiënteerd op het openbaar gebied;
- d. waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

#### **14.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal **60 m<sup>2</sup>** bedragen, met dien verstande dat ten hoogste **50%** van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het erf mag worden bebouwd en tevens minimaal **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
- b. indien niet anders in een aanduiding is aangegeven, dienen de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- e. indien een aan- of uitbouw of een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

#### **14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

#### **14.3 Nadere eisen**

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **14.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van zelfstandige detailhandel, voorzover de detailhandelsactiviteiten niet zijn gericht op de Hoofdstraat danwel de Grote Kerkstraat, met uitzondering van bestaande detailhandelsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca, voorzover de horeca-activiteiten niet zijn gericht op de Hoofdstraat danwel de Grote Kerkstraat, met uitzondering van bestaande horeca-activiteiten;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor woningen, voorzover de woningen zijn gericht op stegen dan wel doorsteken en daarmee gelijk te stellen verbindingen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken die ertoe leiden dat bevoorrading van de functies die zijn gericht op de Hoofdstraat danwel de Grote Kerkstraat niet meer kan geschieden;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, zodanig dat de verkoopvloeroppervlakte per winkel meer dan **750 m<sup>2</sup>** bedraagt;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, tenzij het een ondergeschikt bestanddeel van het assortiment betreft;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk van meer dan **1.000 kg**;

## **14.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in 14.1 sub e. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  1. de woonsituatie;
  2. de sociale veiligheid;
  3. de milieusituatie;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. het bepaalde in 14.1 sub j. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

## **14.6 Sloopvergunning**

### **14.6.1 Vergunningsplichtige werkzaamheden**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

### **14.6.2 Toegestane werkzaamheden**

Het bepaalde in 14.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### **14.6.3 Toetsing**

De in 14.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## Artikel 15 Gemengd - 4

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. casino, ter plaatse van de aanduiding "casino", voor zover het de eerste bouwlaag betreft;
- b. detailhandel met inbegrip van supermarkten, voor zover het de eerste bouwlaag betreft;
- c. dienstverlening, voor zover het de eerste bouwlaag betreft;
- d. horecabedrijven categorie 1, voor zover het de eerste bouwlaag betreft;
- e. horecabedrijven categorie 2, voor zover het de eerste bouwlaag betreft;
- f. woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;

met daarbij behorende:

- g. gebouwen;
- h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen; met daaraan ondergeschikt:

- i. verhardingen;
- j. wegen en paden;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. water;

met de daarbijbehorende:

- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' te zijn voorzien van een onderdoorgang;
- c. de gebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage (%) max
sba-1	6	6	60	100
sba-2	18	20	60	100
sba-3		8	60	100

#### 15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### **15.3 Nadere eisen**

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **15.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.1 sub h. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.



## Artikel 16 Gemengd - 5

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', voor zover het de eerste bouwlaag betreft ;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. woningen;

met daarbij behorende:

- e. gebouwen;
  - f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  - g. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;
- met daaraan ondergeschikt:

- h. verhardingen;
- i. wegen en paden;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. water;

met de daarbij behorende:

- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwklasse" te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage (%) max
sba-1	4	4	0	100
sba-2	7	7	60	100
sba-3	7	10	60	100
sba-4	15	15	60	100
sba-5	18	18	60	100
sba-6	20	20		100
sba-7		10		100

- c. waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;

#### 16.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan -en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal **60 m<sup>2</sup>** bedragen, met dien verstande dat ten hoogste **50%** van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het erf mag worden bebouwd en tevens minimaal **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
- b. indien niet anders in een aanduiding is aangegeven, dienen de aan- en uitbouwen en de

bijgebouwen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

- c. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- e. indien een aan- of uitbouw of een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

### **16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

## **16.3 Nadere eisen**

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **16.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.1 sub g. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

## **16.5 Sloopvergunning**

### **16.5.1 Vergunningsplichtigewerkzaamheden**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

### **16.5.2 Toegestane werkzaamheden**

Het bepaalde in 16.5.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### **16.5.3 Toetsing**

De in 16.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## Artikel 17 Gemengd - 6

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. horecabedrijven categorie 1, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'horeca uitgesloten';
- c. horecabedrijven categorie 2, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'horeca uitgesloten';
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. woningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- h. parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. verhardingen;
- j. wegen en paden;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. water;

met de daarbij behorende:

- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak van een bouwperceel mag ten hoogste worden bebouwd met het in de matrix aangegeven percentage;
- c. waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

#### 17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt de volgende regel:

- a. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te worden gebouwd en te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m)		Bouwhoogte (m)		Dakhelling (°)		Percentage (%)
	minimaal	max	minimaal	max	minimaal	max	
sba-1		4		8		60	50
sba-2		4		8	40	55	60
sba-3	5	5		10	40	55	50
sba-4	5	5		10	40	55	60
sba-5	7	7		12	40	55	50
sba-6	8	8		12	40	55	50
sba-7	8	8		12	40	55	60
sba-8		4		4	0		100
sba-9	5	5		10	40	55	100
sba-10		9		9	0		100

### **17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### **17.3 Nadere eisen**

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **17.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten';
- b. het gebruik van gebouwen voor woningen ter plaatse van de aanduiding 'woningen uitgesloten'.

### **17.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 17.1 sub h, indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

### **17.6 Sloopvergunning**

#### **17.6.1 Vergunningsplichtigewerkzaamheden**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

#### **17.6.2 Toegestanewerkzaamheden**

Het bepaalde in 17.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### **17.6.3 Toetsing**

De in 17.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke

hoofdvorm plaatsvindt.

## Artikel 18 Gemengd - 7

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- b. maatschappelijke voorzieningen, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- c. woningen;  
met de daarbij behorende:
  - d. gebouwen;
  - e. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
  - f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  - g. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;  
met daaraan ondergeschikt:
    - h. verhardingen;
    - i. wegen en paden;
    - j. nutsvoorzieningen;
    - k. groenvoorzieningen;
    - l. speelvoorzieningen;
    - m. water;
- met de daarbij behorende:
  - n. tuinen, erven en terreinen;
  - o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' te zijn voorzien van een onderdoorgang;
- c. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage (%) max
sba-1	4	4	0	100
sba-2	7	7	0	100
sba-3	14	14	0	100
sba-4	17	17	0	100
sba-5	20	20	0	100
sba-6		12	60	100
sba-7		2		100
sba-8	9	9	60	100

- d. waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

#### 18.2.2 Aan- en uitbouw en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal **60 m<sup>2</sup>** bedragen, met dien verstande dat ten hoogste **50%** van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het erf mag worden bebouwd en tevens minimaal **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is

- gelegen, onbebouwd blijft;
- b. indien niet anders in een aanduiding is aangegeven, dienen de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- e. indien een aan- of uitbouw of een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

### **18.2.3 Garageboxen**

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. de garageboxen dienen aaneen te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een garagebox mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- d. de garageboxen dienen te worden voorzien van een plat dak.

### **18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### **18.3 Nadere eisen**

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **18.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 18.1 sub g, indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

### **18.5 Sloopvergunning**

#### **18.5.1 Vergunningsplichtigewerkzaamheden**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

#### **18.5.2 Toegestanewerkzaamheden**

Het bepaalde in 18.5.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### **18.5.3 Toetsing**

De in 18.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## **18.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **18.6.1 Wijzigingsbepalingen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de op de verbeelding aangegeven situering, vorm van bouwvlakken en specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' worden gewijzigd dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, met dien verstande dat;

- a. Deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1';
- b. de waterhuishouding niet mag worden verstoord;
- c. Bij de wijze waarop het plangebied wordt gewijzigd rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn weergegeven in paragraaf 4.3.2 van de toelichting.



## Artikel 19 Gemengd - 8

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- b. dienstverlening;
- c. horecabedrijven categorie 1;
- d. horecabedrijven categorie 2;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;  
met daarbij behorende:
  - g. gebouwen;
  - h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  - i. parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;  
met daaraan ondergeschikt:
    - j. verhardingen;
    - k. wegen en paden;
    - l. nutsvoorzieningen;
    - m. groenvoorzieningen;
    - n. speelvoorzieningen;
    - o. water;
- met de daarbijbehorende:
  - p. tuinen, erven en terreinen;
  - q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 19.2 Bouwregels

#### 19.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt de volgende regel:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te worden gebouwd en te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°)	
			min	max
sba-1	7	12		60

#### 19.2.2 Aan- en uitbouw en bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt de volgende regel:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal **60 m<sup>2</sup>** bedragen, met dien verstande dat ten hoogste **50%** van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het erf mag worden bebouwd en tevens minimaal **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
- b. indien niet anders in een aanduiding is aangegeven, dienen de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- e. indien een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

### **19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### **19.3 Nadere eisen**

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **19.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.1 sub i. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

### **19.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Gemengd - 8' ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 4' wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Water' en 'Wonen' met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- c. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van respectievelijk de artikelen 21, 26, 31 en/of 33 van toepassing zijn, met dien verstande dat;
  1. de waterhuishouding van het gebied niet mag worden verstoord;
  2. niet eerder gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dan nadat de milieubelemmering van DOC is opgeheven;
  3. bij de wijze waarop het plangebied wordt gewijzigd rekening gehouden wordt met de stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn weergegeven in paragraaf 4.3.11 van de toelichting.

## Artikel 20 Gemengd - 9

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 9' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft; met daarbij behorende:
  - c. gebouwen;
  - d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  - e. parkeervoorzieningen overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen; met daaraan ondergeschikt:
    - f. verhardingen;
    - g. wegen en paden;
    - h. nutsvoorzieningen;
    - i. groenvoorzieningen;
    - j. speelvoorzieningen;
    - k. water;
- met de daarbij behorende:
  - l. tuinen, erven en terreinen;
  - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 20.2 Bouwregels

#### 20.2.1 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Aantal bouwlagen	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwingspercentage (%) max
sba-1	3	14	14	60	100
sba-2	2	11	11	60	100

#### 20.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan -en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal **60 m<sup>2</sup>** bedragen, met dien verstande dat ten hoogste **50%** van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het erf mag worden bebouwd en tevens minimaal **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
- b. indien niet anders in een aanduiding is aangegeven, dienen de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- e. indien een aan- of uitbouw of een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

### **20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### **20.3 Nadere eisen**

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **20.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.1 sub e. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

## Artikel 21 Groen

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. water;
- e. incidentele en periodieke evenementen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en het onderhoud aan groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen gebouwen ten behoeve daarvan;
- j. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalopslag;
- k. verhardingen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. (ondergrondse) parkeervoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- n. zend/ontvanginstallaties ten behoeve van de openbare orde;

met de daarbijbehorende:

- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten hieronder begrepen;
- p. andere werken.

### 21.2 Bouwregels

#### 21.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouw, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van de in 21.1 sub m genoemde voorziening, mag niet meer dan **25 m<sup>2</sup>** bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

#### 21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

##### 21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten hier niet onder begrepen, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 21.1 sub i genoemde voorzieningen mag niet meer dan **1,5 meter**, gemeten van het aansluitend terrein, bedragen;
- b. de bruto-oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 21.1 sub i genoemde voorzieningen mag, voorzover bovengronds gebouwd, niet meer dan **2 m<sup>2</sup>** bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan **5 meter** bedragen.

### 21.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **21.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het het bepaalde in 21.2.1 sub a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen wordt vergroot tot een maximum van **40 m<sup>2</sup>**.

#### **21.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor beplanting in de vorm van bomen, heesters of andere opgaande begroeiing tot een hoogte die groter is dan de molenbiotop.

#### **21.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.5 juncto artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening en toestaan dat tevens maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan

## Artikel 22 Horeca - 3

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven categorie 1;
  - b. horecabedrijven categorie 2;
  - c. horecabedrijven categorie 3;
- met daarbij behorende:
- d. gebouwen;
  - e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  - f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. verhardingen;
  - h. wegen en paden;
  - i. nutsvoorzieningen;
  - j. groenvoorzieningen;
  - k. water;
- met de daarbijbehorende:
- l. tuinen, erven en terreinen;
  - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 22.2 Bouwregels

#### 22.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd;

#### 22.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt de volgende regel:

de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage (%) max
sba-1	7	10	60	100

#### 22.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het dichtst naar de weg gelegen (hoofd)gebouw te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- d. indien een aan- of uitbouw of een het bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

#### 22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg

- gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### **22.3 Nadere eisen**

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de brandveiligheid;
- d. de verkeersveiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **22.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan detailhandel in ondergeschikte, aan de horecafunctie gerelateerde producten.

### **22.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.1 sub f. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.



## Artikel 23 Kantoor

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;  
met daarbij behorende:
- b. gebouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;  
met daaraan ondergeschikt:
- e. verhardingen;
- f. egen en paden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;  
met de daarbijbehorende:
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 23.2 Bouwregels

#### 23.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage (%) max
sba-1	10	10	60	75
sba-2	15	15	60	75
sba-3	18	18	60	100
sba-4	3	3	0	100

#### 23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### 23.3 Nadere eisen

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de brandveiligheid;
- d. de verkeersveiligheid; en

e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **23.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 23.1 sub d. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

## Artikel 24 Maatschappelijk

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bedrijwoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijwoning';
- c. horecabedrijf categorie 1, 2 en 3 in de vorm van een hotel/ zalencentrum, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';

met daarbij behorende:

- d. bebouwing;
  - e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  - f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;
- met daaraan ondergeschikt:

- g. begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- h. verhardingen;
- i. wegen en paden;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water;

met de daarbij behorende:

- m. tuinen, erven en terreinen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 24.2 Bouwregels

#### 24.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd.

#### 24.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage (%) max
sba-1	4	4	15	100
sba-2	4	10	60	100
sba-3	7	7	60	100
sba-4	7	7	60	35
sba-5	7	7	60	40
sba-6	7	12	60	100
sba-7	7	10	60	80
sba-8	10	10	60	35
sba-9	10	12	60	100
sba-10	15	15	60	35
sba-11	15	15	60	80
sba-12	12	18	60	100
sba-13	6	6	60	100

- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren' een bouwhoogte van ten hoogste **20 meter**;
- c. waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande

karacteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

### **24.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het dichtst naar de weg gelegen (hoofd)gebouw te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- d. indien een aan- of uitbouw of een het bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

### **24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

## **24.3 Nadere eisen**

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **24.4 Ontheffing van de bouwregels**

### **24.4.1 Ontheffing**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 24.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan **25 m<sup>2</sup>** zal bedragen;
2. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan **3 meter** zal bedragen;
3. de afstand tot de bouwperceelgrens niet minder dan **1 meter** zal bedragen.

### **24.4.2 Toetsing**

De in 24.4.1 genoemde ontheffing kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

## **24.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning ter plaatse

- van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken gronden en bouwwerken als zelfstandig horecabedrijf;
  - c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van zelfstandige detailhandel.

#### **24.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 24.1 sub f. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

## Artikel 25 Tuin

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. toegangspad tot de gebouwen op het bijbehorende bouwperceel;
- c. balkons en erkers ten behoeve van de aangrenzende woonbestemming; met de daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's en erf- of perceelafscheidingsen;
- e. andere werken.

### 25.2 Bouwregels

#### 25.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers bij het bijbehorende hoofdgebouw met een maximale diepte van **1,5 meter** en een maximale breedte van 2/3 van de breedte van de voor en/ of zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw, mits de bouwhoogte van de erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

#### 25.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan **3 meter** mag bedragen, met dien verstande dat voor erf of perceelafscheidingsen geldt dat de bouwhoogte:

- a. maximaal **1 meter** mag bedragen;
- b. maximaal **2 meter** mag bedragen, mits meer dan **1 meter** achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.

### 25.3 Nadere eisen

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 25.4 Ontheffing van de bouwregels

#### 25.4.1 Ontheffing

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 25.2.1 en toestaan dat een carport wordt opgericht, mits:

- a. de carport niet meer dan **1 meter** voor de voorgevel van het hoofdgebouw wordt geplaatst;
- b. de bouwhoogte niet meer dan **3 meter** mag bedragen.

#### 25.4.2 Toetsing

De in 25.4.1 genoemde ontheffing kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de brandveiligheid;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 26 Verkeer - 1

### 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. incidentele- en periodieke evenementen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;  
met daaraan ondergeschikt:
  - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - f. groenvoorzieningen;
  - g. geluidwerende voorzieningen;
  - h. nutsvoorzieningen gebouwen ten behoeve daarvan;
  - i. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalopslag;
  - j. water;
  - k. gebouwen ten behoeve van het wegverkeer, zoals bushokjes;
  - l. groenscherm;
  - m. zend/ en ontvanginstallaties ten behoeve van de openbare orde;  
met de daarbijbehorende:
    - n. verhardingen;
    - o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
    - p. kunstobjecten;
    - q. andere werken.

### 26.2 Bouwregels

#### 26.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in 26.1 onder h en k genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan **25 m<sup>2</sup>** bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

#### 26.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 26.1 onder i genoemde voorzieningen mag niet meer dan **1,5 meter**, gemeten van het aansluitend terrein, bedragen;
- b. de bruto-oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 26.1 onder i genoemde voorzieningen mag, voorzover bovengronds gebouwd, niet meer dan **2 m<sup>2</sup>** bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan **5 meter** bedragen.

### 26.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 27 Verkeer - 2

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. horecabedrijf categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' gebouwen ten behoeve daarvan;
- d. incidentele- en periodieke evenementen
- e. parkeervoorzieningen, waaronder mede wordt verstaan een (overdekte) fietsenstalling;
- f. terrassen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - h. groenvoorzieningen;
  - i. nutsvoorziening, gebouwen ten behoeve daarvan;
  - j. water;
  - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, hieronder mede verstaan ondergrondse afvalopslag;
  - l. gebouwen ten behoeve van het wegverkeer, zoals bushokjes;
  - m. zend/ en ontvanginstallaties ten behoeve van de openbare veiligheid;
- met de daarbij behorende:

- n. verhardingen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- p. andere werken, waaronder mede wordt verstaan kunstobjecten.

### 27.2 Bouwregels

#### 27.2.1 Horeca

Voor het bouwen van de in lid 27.1 onder c genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' worden gebouwd;
- b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste **3 meter** bedragen.

#### 27.2.2 Fietsenstalling

Voor het bouwen van de in 27.1 onder e genoemde gebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan **5 meter** mag bedragen.

#### 27.2.3 Overige gebouwen

Voor het bouwen van de in 27.1 onder i en l genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan **25 m<sup>2</sup>** bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

#### 27.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 27.1 sub k genoemde voorzieningen mag niet meer dan **1,5 meter** bedragen;
- b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 27.1 sub k genoemde voorzieningen mag, voorzover bovengronds gebouwd, niet meer dan **2 m<sup>2</sup>** bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan **5 meter** bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van kunstobjecten **6 meter** mag bedragen.



### **27.3 Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid; en
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

### **27.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 27.1 sub c en horecabedrijven categorie 1 of 2 toestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 28 Verkeer - Parkeren

### 28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen;
- b. horecabedrijven categorie 1 of 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' gebouwen ten behoeve daarvan;
- c. incidentele en periodieke evenementen;  
met daaraan ondergeschikt:
  - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - e. wegverkeer;
  - f. voet- en rijwielpaden;
  - g. laden en lossen;
  - h. groenvoorzieningen;
  - i. nutsvoorzieningen gebouwen ten behoeve daarvan;
  - j. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalopslag;
  - k. water;
  - l. gebouwen ten behoeve van het wegverkeer, zoals bushokjes;  
met de daarbijbehorende:
    - m. verhardingen;
    - n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
    - o. andere werken.

### 28.2 Bouwregels

#### 28.2.1 Horeca

Voor het bouwen van de in 28.1 onder b genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' worden gebouwd;
- b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste **3 meter** bedragen.

#### 28.2.2 Overige gebouwen

Voor het bouwen van de in 28.1 onder i en l genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan **25 m<sup>2</sup>** bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

#### 28.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 28.1 onder j genoemde voorzieningen mag niet meer dan **1,5 meter**, gemeten van het aansluitend terrein, bedragen;
- b. de bruto-oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 28.1 onder j genoemde voorzieningen mag, voorzover bovengronds gebouwd, niet meer dan **2 m<sup>2</sup>** bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan **5 meter** bedragen.

### 28.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;

b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 29 Verkeer - Verblijf

### 29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en rijwielpaden;
- b. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. incidentele en periodieke evenementen;
- d. terrassen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen waaronder mede wordt verstaan een (overdekte) fietsenstalling;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen gebouwen ten behoeve daarvan;
- j. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalopslag;
- k. water;
- l. wegverkeer;
- m. laden en lossen;

met de daarbijbehorende:

- n. verhardingen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- p. andere werken, waaronder mede wordt verstaan kunstobjecten.

### 29.2 Bouwregels

#### 29.2.1 Detailhandel

Voor het bouwen van de in 29.1 onder b genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' worden gebouwd;
- b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste **3 meter** bedragen.

#### 29.2.2 Fietsenstalling

Voor het bouwen van de in 29.1 onder f genoemde gebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan **5 meter** mag bedragen.

#### 29.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van de in 29.1 onder i genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan **25 m<sup>2</sup>** bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

#### 29.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 29.1 onder j genoemde voorzieningen mag niet meer dan **1,5 meter** bedragen;
- b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 29.1 onder j genoemde voorzieningen mag, voorzover bovengronds gebouwd, niet meer dan **2 m<sup>2</sup>** bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan **5 meter** bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van kunstobjecten **6 meter** mag bedragen;

### 29.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;

b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 30 Water

### 30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
  - b. waterhuishouding;
  - c. water;
- met daaraan ondergeschikt:

- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - e. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
  - f. groenvoorzieningen;
  - g. oeverbeplanting;
  - h. taluds;
- met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers en zinkers.

### 30.2 Bouwregels

#### 30.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de in 30.1 onder e genoemde voorzieningen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan **25 m<sup>2</sup>** bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

#### 30.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan **3 meter** mag bedragen.

### 30.3 Nadere eisen

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

- a. een goede waterhuishouding;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 31 Wonen

### 31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen;  
met de daarbijbehorende:

- garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- tuinen, erven en terreinen;
- (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- muur ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - muur';
- andere werken.

### 31.2 Bouwregels

#### 31.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' te zijn voorzien van een onderdoorgang;
- de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

bouw- klasse	Woningtype*	Goothoogte (m) max.	Bouwhoogte (m) max.	Dakhelling (°)		Kapvorm**
				min.	max.	
sba-1	vrij	4	8	30	60	D/LA
sba-2	vrij	5	10	30	60	D/LA
sba-3	vrij	8	10	30	60	D/LA
sba-4	tae/vrij	6	8	15	60	LA
sba-5	tae/vrij	6	10	30	60	LA
sba-6	aeg/tae	4	8	30	60	LA
sba-7	aeg/tae	6	8	30	60	LA
sba-8	aeg/gs/tae		10			P
sba-9	gs		12		60	
sba-10	gs		15		60	
sba-11	gs		18			P
sba-12	aeg/tae		10			P
sba-13	gs		14		30	D/P
sba-14	vrij		6			P
sba-15	vrij	3	5	10	30	LA
sba-16	vrij	6	10		30	P/LA
sba-17	vrij	4	4		30	D/P
sba-18	aeg	6	10	30	60	D/LA
sba-19	aeg/tae	6	8		15	D/LA

#### Woningtype\*

gs	gestapeld
tae	twee-aan-een
aeg	aaneengebouwd
vrij	vrijstaand

#### Kapvorm \*\*

D	dwarskap
LA	langskap
P	plattendak
S	stolpkap

- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan **2,5 meter** bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- f. waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

### **31.2.2 Garageboxen**

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. de garageboxen dienen aaneen te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een garagebox mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- d. de garageboxen dienen te worden voorzien van een plat dak.

### **31.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal **60 m<sup>2</sup>** per hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat ten hoogste **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf mag worden bebouwd en tevens minimaal **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
- b. in aanvulling op het bepaalde in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' bijgebouwen toegestaan;
- c. de bijgebouwen dienen, met uitzondering van het bijbehorende hoofdgebouw met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' nummer 12, minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. indien een aan- of een uitbouw of een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

### **31.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan **3 meter** bedragen, met dien verstande dat voor erf of perceelafscheidingsen geldt dat de bouwhoogte:
  - 1. maximaal **1 meter** mag bedragen;
  - 2. maximaal **2 meter** mag bedragen, mits meer dan **1 meter** achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd.
- b. de bouwhoogte van een muur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - muur' niet meer dan **3 meter** mag bedragen.

## **31.3 Nadere eisen**

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **31.4 Ontheffing van de bouwregels**

### **31.4.1 Ontheffing**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in 31.2.1 onder d voor het handhaven en/of doorzetten van afwijkende kapvormen bij een verbouwing of een uitbreiding van de woning;



- b. het bepaalde in 31.2.3 sub a en b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen wordt vergroot tot een maximum van **100 m<sup>2</sup>**, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan de grondoppervlakte van het hoofdgebouw en ten hoogste **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf mag worden bebouwd.
- c. het bepaalde in 31.2.3 onder c en toestaan dat een carport wordt opgericht, mits:
  1. de carport niet meer dan **1 meter** voor de voorgevel van het hoofdgebouw wordt geplaatst;
  2. de bouwhoogte niet meer dan **3 meter** bedraagt.

#### **31.4.2 Toetsing**

De in 31.4.1 genoemde ontheffing kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

#### **31.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. gebruik van ruimten binnen een woning of daarbijbehorende bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, wordt als overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. maximaal **35%** van de woning met bijbehorende bijgebouwen, indien dat niet meer dan **75 m<sup>2</sup>** betreft worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
  2. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving;
  3. de activiteit mag niet vergunningplichtig dan wel meldingsplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
  4. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit van de aan-huis-verbonden activiteit;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor dienstverlening, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "dienstverlening".

#### **31.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 31.1 sub f. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.
- b. het bepaalde in lid 31.5 sub a en toestaan dat een al dan niet bestaand vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
  1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  2. de zorgbehoefte is aangetoond;
  3. er als gevolg van de te verlenen ontheffing geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **31.7 Sloopvergunning**

##### **31.7.1 Vergunningsplichtigewerkzaamheden**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

### **31.7.2 Toegestane werkzaamheden**

Het bepaalde in lid 31.7.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### **31.7.3 Toetsing**

De in lid 31.7.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## **Artikel 32      Garageboxen**

### **32.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Garageboxen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen; met de daarbij behorende:
- b. erven.

### **32.2      Bouwregels**

#### **32.2.1      Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- c. de gebouwen dienen te worden voorzien van een plat dak.

### **32.3      Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 33 Wooncentrum

### 33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wooncentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van (aanleun)woningen, al dan niet in combinatie met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals recreatieruimtes, keuken, kleinschalige detailhandelsvoorzieningen, sociale dienstverlening en daarmee samenhangende administratieve diensten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. (ontsluitings)wegen, straten en paden;
- c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 33.2 Bouwregels

#### 33.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwings- percentage (%) max
sba-1	12	12	60	40
sba-2	9	9	60	60
sba-3	8	8	60	100
sba-4	11	11	60	100
sba-5	18	18	60	100
sba-6	26	26	60	100

#### 33.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

### 33.3 Nadere eisen

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

- a. de sociale veiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de brandveiligheid;

- d. de verkeersveiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **33.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 33.1 sub c. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 34      Antidubbelregel**

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

### **Artikel 35      Algemene bouwregels**

Voor het oprichten van bebouwing is, tenzij uit archeologisch onderzoek anders is gebleken, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien de bebouwing meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup> en de bodemingreep dieper is dan 30 cm.

## **Artikel 36      Algemene gebruiksregels**

### **36.1      Strijdig gebruik**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



## **Artikel 37      Algemene aanduidingsregels**

### **37.1      Geluidzone - industrie**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 50 dB(A)' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege een industrieterrein op geluidsgevoelige objecten.

#### **37.1.1    *Bouwregels***

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 50 dB(A)' dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een geluidgevoelig object, slechts mag worden gebouwd indien de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

#### **37.1.2    *Specifiekegebruiksregels***

Tot een gebruik strijdig, strijdig met de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'geluidzone - industrie 50 dB(A)', zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidgevoelig object.

### **37.2      Luchtvaartverkeerzone**

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het vliegtuiglawaai op geluidsgevoelige objecten.

#### **37.2.1    *Bouwregels***

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' dat het bouwen van geluidsgevoelige objecten niet is toegestaan.

#### **37.2.2    *Ontheffing van de bouwregels***

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 37.2.1 en toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gebouwd overeenkomstig de bepalingen van de ter plaatse geldende bestemming(en), mits:

- a. een open plek in de bestaande , te handhaven bebouwing wordt opgevuld;
- b. deze ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- c. deze zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing.

#### **37.2.3    *Specifiekegebruiksbepalingen***

Tot een gebruik strijdig, strijdig met de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone', zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidgevoelig object.

## Artikel 38 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan **10%** van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van de wegen, onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het plan en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het plan ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan **10 meter**;
- e. het plan ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan **40 meter**;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan **25 m<sup>2</sup>** bedraagt;
  2. de bouwhoogte niet meer dan **1,25 maal** de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. het plan en toestaan dat een Jongeren Ontmoetingsplaats (JOP) wordt gebouwd met een maximale oppervlakte van **18 m<sup>2</sup>**.

## **Artikel 39      Algemene wijzigingsregels**

### **39.1      Wijzigingsgebied - 2**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemmingen 'Groen', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Verkeer - 1' en 'Wonen' worden gewijzigd in de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - 1', 'Verkeer - Parkeren', 'Water', 'Wonen', 'Wooncentrum';
- b. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2';
- c. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van respectievelijk de artikelen 21, 25, 26, 28, 30, 31 en/of 33 van toepassing zijn, met dien verstande dat:
  1. het wooncentrum uit maximaal 8 bouwlagen bestaat;
  2. de grondgebonden woningen een maximale bouwhoogte hebben van 12 meter;
  3. het plan voorziet in een (ondergrondse) parkeervoorziening van 500 parkeerplaatsen;
  4. de waterhuishouding niet mag worden verstoord;
  5. bij de wijze waarop het plangebied wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn weergegeven in paragraaf 4.3.8 van de toelichting.

### **39.2      Wijzigingsgebied - 3**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemmingen 'Bedrijven - Nutsvoorzieningen', 'Groen', 'Verkeer - 1' en 'Verkeer - Parkeren' worden gewijzigd in de bestemmingen 'Bedrijven - Nutsvoorzieningen', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - 1', 'Water' en 'Wonen';
- b. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding 'Wro - zone - wijzigingsgebied 3';
- c. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van respectievelijk de artikelen 5, 21, 25, 26, 30 en/of 31 van toepassing zijn, met dien verstande dat de volgende uitgangspunten gelden:
  1. de grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap mogen worden gebouwd;
  2. aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur;
  3. de waterhuishouding niet mag worden verstoord;
  4. deze wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast voordat de bestemming van het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding 'Wro - wijzigingsgebied 2' is gewijzigd.

## Artikel 40 Algemene procedureregels

### 40.1 Ontheffingsprocedure

- a. Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing van het bestemmingsplan als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 25, 27, 31, 33, 37, 38 en 41 is de volgende procedure van toepassing:
1. een voorgenomen ontheffing als bedoeld in bovengenoemde artikelen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende **2 weken** op het gemeentehuis ter inzage;
  2. burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
  3. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
  4. gedurende de in sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen ontheffing.

### 40.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen als bedoeld in de artikelen 3 t/m 33 is de volgende procedure van toepassing:

- a. een voorgenomen nadere eis als bedoeld in bovengenoemde artikelen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 41 Overgangsrecht

#### 41.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 41.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 41.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 41.1 met maximaal **10%**.

#### 41.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 41.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 41.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 41.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 41.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 41.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 41.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 41.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 41.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **41.8 Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van lid 41.4 leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

## **Artikel 42 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

Bestemmingsplan Stadscentrum 2008

van de gemeente Hoogeveen

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ..... 200..





## Bijlagen bij de regels



## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten



## BIJLAGE I: Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	B
1584	1	Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	
1584	5	Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221		Uitgeverijen (kantoren)	A
222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstellingen	B
2223	A	Grafische afwerking	A
2223	B	Binderijen	B
2224		Grafische reproductie en zetten	B
2225		Overige grafische activiteiten	B
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN	
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B

30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	B
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1		Sociale werkvoorziening	B
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	B
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	B	Autobekleiderijen	A
5020.5		Autowasserijen	B
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552		Cateringbedrijven	B
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C

6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	<b>A</b>
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	<b>A</b>
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	<b>C</b>
642	A	Telecommunicatiebedrijven	<b>A</b>
642	B0	zendinstallaties:	
642	B2	- FM en TV	<b>B</b>
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	<b>B</b>
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	<b>B</b>
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	<b>C</b>
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	<b>C</b>
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	<b>A</b>
72	B	Switchhouses	<b>B</b>
73	-		
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	<b>A</b>





## Bijlage 2 Tabel met parkeernormen



## Bijlage II: Tabel met parkeernormen

Functie	Parkeernorm
Apotheek	2,2 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> BVO
Arts/maatschap/therapie	1,75 parkeerplaats per behandelkamer
Bedrijven intensief (Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven industrie, laboratorium, werkplaats).	1,45 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> BVO
Bedrijven extensief (arbeids/ bezoekersextensieve bedrijven, zoals (loods, opslag, transportbedrijf).	0,55 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> BVO
Showroom (auto's, keukens, meubels)	1,1 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> BVO
Bibliotheek/ museum	0,6 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> BVO
Bioscoop/ theater	0,25 parkeerplaats per zitplaats
Café/bar/disco/cafetaria	5,0 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> BVO
Dansstudio/ sportschool	3,5 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> BVO
Casino, amusementscentrum	4,0 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> BVO
Cultureel centrum/ wijkgebouw	2,0 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> BVO
Wijkcentra/ supermarkt	3,25 pakeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> BVO
Bowling/ biljart	2,0 parkeerplaatsen per baan/tafel
Detailhandel	3,3 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> BVO
Dienstverlening met baliefunctie	2,0 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> BVO
Dienstverlening zonder baliefunctie	1,5 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> BVO
Evenementenhal/ congresgebouw	5,5 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> BVO
Hotel	1,0 parkeerplaats per kamer
Kinderdagverblijf	0,7 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> BVO
Onderwijs basis- en middelbare	1,0 parkeerplaats per leslokaal
Onderwijs MBO, ROC en HBO	6,0 parkeerplaatsen per leslokaal
Restaurant	9,0 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> BVO
Wonen/ appartementen	1,0 parkeerplaats per woning/ appartement
Verpleeg/ verzorgingstehuis	0,7 parkeerplaats per wooneenheid
Serviceflat/ aanleunwoning	0,5 parkeerplaats per zelfstandige woning
Overig	1,5 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> BVO

