

REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

1. Het plan:
Het bestemmingsplan Hart van Zuid van de gemeente Hengelo;
2. De plankaart:
De kaart behorende bij het bestemmingsplan Hart van Zuid, nr. SV-5-RBK-0003;

Milieuzoneringskaart:
De kaart met tekeningnummer SV-5-MIZ-0002 welke deel uitmaakt van het bestemmingsplan Hart van Zuid, met daarin opgenomen de planologisch relevante milieuzoneringsen.
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;
4. Aan-huis-verbonden-beroep:
Een vrij beroep, dat in of bij een woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt tevens verstaan het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis, dat in of bij een woongebouw wordt uitgevoerd, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan: (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.
5. Bebouwing:
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
6. Bebouwingspercentage:
een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
7. Bedrijfsgebouw:
Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
8. Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
De totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
9. Bestaand:
De feitelijke situatie zoals die bestond ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit bestemmingsplan
10. Bestemmingsvlak:
Een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
11. Bestemmingsgrens:
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
12. Bijgebouw:
Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan en vrijstaat van dat hoofdgebouw;

13. **Bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk;
14. **Bouwvlak:**
Een door bouwgrenzen omgeven vlak waarop bebouwing mogelijk is;
15. **Bouwgrens:**
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
16. **Bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
17. **Bouwperceelgrens:**
Een grens van een bouwperceel;
18. **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 de onder de begane grond gelegen ruimte;
19. **Bouwwerk:**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
20. **Dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**
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;
21. **Erker:**
Een kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een woning, meestal in de vorm van een naar buiten gebouwde vensterbank
22. **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
23. **Geluidbelasting vanwege een industrieterrein:**
De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen op een industrieterrein;
24. **Geluidbelasting vanwege het wegverkeer:**
De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten;
25. **Geluidgevoelige functies:**
Bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

26. Andere geluidsgevoelige gebouwen:
1°. onderwijsgebouwen;
2°. ziekenhuizen en verpleeghuizen;
3°. bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder 2°;
een gymnastieklokaal maakt voor de toepassing van deze wet geen deel uit van een onderwijsgebouw;
27. Geluidsgevoelige ruimte:
ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m²
28. Geluidgevoelige gebouwen:
Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder
29. Grote lawaaimakers:
In verband met geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen 'normale' bedrijven en de zogenoemde grote lawaaimakers. Deze grote lawaaimakers worden genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Als grote lawaaimakers zijn onder meer aan te merken:
gasbehandelingsinstallaties, olieraffinaderijen, zuivelfabrieken, veevoerfabrieken, suikerfabrieken, aardappelmeelfabrieken, ertsoverslag, zandwinning, metaalfabrieken, rangeerheuvelds en motorcrossterreinen;
30. Hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;
31. Hoofdgebouw:
Een gebouw dat, gelet op de constructie, afmetingen of ligging, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
32. 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. Ook een discotheek valt in het kader van dit bestemmingsplan onder een horecabedrijf. Een discotheek kan evenwel uitsluitend worden gerealiseerd binnen de bestemming waarbinnen de nadere aanduiding "Discotheek" is opgenomen;
33. 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;
34. Kantoor:
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen inrichtingen;
35. Maatschappelijke voorzieningen
educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, ateliers, wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en daarbij behorende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

36. Ondersteunende horeca
Kleine horecavoorzieningen welke ondergeschikt zijn aan de in de desbetreffende bestemming toegelaten hoofdfuncties, geen zelfstandige bedrijven zijnde
37. Peil:
Het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
38. 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;
39. Voorgevelrooilijn;
De bouwgrens die langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing ligt;
40. Voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
41. Woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een woonwagen wordt niet tot een woning gerekend;
42. Woongebouw:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
43. Wegas
Het midden van de weg, gevormd door belijning die de scheiding tussen twee rijstroken aangeeft.
44. Bruto vloeroppervlak (bvo)
De totale vloeroppervlakte van bedrijven, kantoren, horeca en leisurfuncties met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten.
45. Winkelvloeroppervlak (wvo)
De totale vloeroppervlakte van winkels, de daartoe behorende magazijnen, kantoren en overige ruimten niet inbegrepen.
46. Leisure
Combinaties van detailhandel, vrijetijdsbesteding, sport en spel, maatschappelijke voorzieningen en horeca gericht op ruimtelijke en functionele integratie.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. De bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen gemeten aan de zijde van de weg waaraan het bouwwerk is/wordt opgericht;
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 gemeten aan de zijde van de weg waaraan het bouwwerk is/wordt opgericht; dakkapellen worden in dit verband buiten beschouwing gelaten;
3. De oppervlakte van een bouwwerk:
De oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
4. Bebouwde oppervlakte:
De buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven peil;
5. De afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:
De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;
6. De diepte van een gebouw:
Vanaf de aan de straat gelegen bouwgrens tot aan de achtergevel van het gebouw.
7. Bij de toepassing van de bouw- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken e.d. buiten beschouwing gelaten.

ARTIKEL 3 WONEN

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- c. onderdoorgangen tbv de ontsluiting van binnentereinen met de daarbijbehorende
- d. tuinen, erven en water;
- e. verhardingen, paden en parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage mag 100 bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

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

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 - 50 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1000 m²;
- d. de goothoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- f. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor- of praktijkruimte ten dienste van een aan huis verbonden beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat voor vlaggenmasten de hoogte maximaal 6 meter bedraagt

- 3.3 Nadere eisen
- 3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:
- a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen;
- Nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.
- 3.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 18.3 van het plan.
- 3.4 Ontheffing van de bouwregels
- 3.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de desbetreffende regels van het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en bouwhoogten, bo uwperceelgrensafstanden met ten hoogste 20% en het verleggen van bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter, indien dat vanuit welstandstechnisch oogpunt wenselijk is.
- 3.4.2 De in artikel 3.4.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 3.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 3.4.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 18.4 van het plan.
- 3.5. Gebruiksregels
- 3.5.1 Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep als bedoeld in artikel 1, lid 4 en artikel 3.2.2 sub f, gelden de volgende regels en:
- a. het aan-huis-verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
 - b. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
 - c. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan- of bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m²;
 - d. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

ARTIKEL 4 WONEN UIT TE WERKEN

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. verhardingen, paden en parkeervoorzieningen;
- e. woonstraten en paden;
- f. inritten en uitwegen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterpartijen met bijzondere doeleinden
- j. speelvoorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. kabels en leidingen;

Met de daarbijbehorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- 4.2.1 De inrichting van het plangebied dient te zijn afgestemd op de woonfunctie, waarbij het volgende in acht dient te worden genomen:

- a. Binnen de bestemming mogen binnen de gebieden met de aanduiding deelgebied I wonen-uit te werken totaal maximaal 90 en binnen het gebied met de aanduiding deelgebied II wonen-uit te werken maximaal 85 woningen worden gerealiseerd van verschillende woningtypes;
- b. Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing binnen deze bestemming worden de volgende doelen nagestreefd:
 - woongebouwen mogen zowel gestapeld als niet gestapeld worden gerealiseerd;
 - de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen;
 - Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen;
 - voorts worden van toepassing verklaard de regelingen omtrent aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals verwoord in de artikelen 3.2.2 en 3.2.3.
 - in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 3.2.2 en 3.2.3 geldt dat bij de uitwerking van de bestemming Wonen uit te werken II bijgebouwen bij woningen binnen het gehele bestemmingsvlak zijn toegestaan.
 - de woonfunctie mag worden gecombineerd met de uitoefening van een aan huis verbonden beroep met dien verstande dat hierop het gestelde onder artikel 3.5.1 van toepassing is.

ARTIKEL 5 BEDRIJF

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. Bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan in bijlage IV opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van grote lawaaimakers en verkooppunten van motorbrandstoffen
- b. bedrijven met ten hoogste milieucategorie 4, uitsluitend voor zover het bestaande bedrijven betreft, met op de plankaart de aanduiding "Zwaardere bedrijven" zijnde de volgende bedrijven:
 - (zb1) - het produceren van industriële koelventilatoren
 - (zb2) - compressor-, turbine- en pompinstallaties
 - (zb3) - machinebouw
 - (zb4) - bouw van ketels en aanverwante thermische apparaten
- c. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- d. Kantoren, met dien verstande dat kantoren uitsluitend mogen worden opgericht op de gronden met deze bestemming waarvoor de aanduiding "Kantoor" is opgenomen en de totale omvang in bvo voor alle gronden aangeduid met (k1) maximaal 10000 m2 mag bedragen

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. Parkeervoorzieningen zowel boven- als ondergronds;
- f. Groenvoorzieningen;
- g. Overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt
- d. De te bebouwen oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage, dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze meer bedraagt.

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

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 10 meter mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de milieusituatie;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

- 5.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 5.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 18.3 van het plan.

- 5.4. Ontheffing

 - 5.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage IV, maar die kunnen aantonen dat zij qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar zijn met de bedrijven die wel in bijlage IV zijn genoemd, zich binnen deze bestemming kunnen vestigen.

 - 5.4.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 5.4.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 18.4 van het plan.

ARTIKEL 6 MAATSCHAPPELIJK

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat educatieve instellingen uitsluitend gebouwd mogen worden op de gronden nader aangeduid met "Onderwijs";
- b. horecabedrijven, met dien verstande dat horecabedrijven uitsluitend mogen worden gerealiseerd op de gronden nader aangeduid met "Horeca" en de omvang in bvo maximaal 400 m² mag bedragen.

Met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water;
- j. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen
- j. nutsvoorzieningen
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- l. detailhandels en horeca-activiteiten voor de onder sub a genoemde educatieve instellingen uitsluitend en voor zover deze gerelateerd en ondergeschikt zijn aan deze educatieve instellingen en derhalve niet buiten schooltijden publiekelijk toegankelijk zijn.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. De bebouwde oppervlakte mag per bouwvlak niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen, dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze meer bedraagt

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

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- c. De maximale hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 10 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. De verkeersveiligheid en of de verkeersafwikkeling
- c. De milieusituatie
- d. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

6.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 6.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 18.3 van het plan.

ARTIKEL 7 GROEN

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. paden;
- d. waterlopen, waterpartijen en waterberging;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ook begrepen bruggen, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 10 meter mag bedragen.

ARTIKEL 8 GEMENGD UIT TE WERKEN

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. Winkelcentrum
- c. Aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- d. Tuinen, erven en terreinen;
- e. Verhardingen, paden en parkeervoorzieningen;
- f. Woonstraten en paden;
- g. Inritten en uitwegen;
- h. Openbare nutsvoorzieningen;
- i. Groenvoorzieningen;
- j. Water en waterpartijen met bijzondere doeleinden
- k. Speelvoorzieningen;
- l. Kunstwerken;
- m. Kabels en leidingen;

Met de daarbijbehorende:

- n. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 8.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. binnen de bestemming, nader aangeduid met "Winkelcentrum" mag een winkelcentrum worden gerealiseerd met dien verstande dat:
 - de locatie van de nieuwe winkels binnen deze bestemming dusdanig dient te zijn, zodat deze een goede aansluiting heeft met het bestaande aanbod in de Industriestraat;

- er een goede oplossing gevonden dient te worden voor de verkeersafwikkeling (doorkruising verkeersader);
- De uitbreiding van winkels binnen deze bestemming maximaal 4000 m² wvo mag bedragen. Binnen de m² wvo zijn ook dienstverlenende bedrijven en instellingen toegestaan. Indien de winkels aan de Meyersweg door de initiatiefnemers voor de winkeluitbreiding worden gesaneerd tot woningen mag het aantal m² wvo met maximaal 1500 m² worden uitgebreid.
- b. binnen de bestemming mogen maximaal 175 woningen worden gerealiseerd van verschillende woningtypes;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen;
- e. voorts worden van toepassing verklaard de regelingen omtrent aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals verwoord in de artikelen 3.2.2 en 3.2.3.
- f. de woonfunctie mag worden gecombineerd met de uitoefening van een aan huis verbonden beroep met dien verstande dat hierop het gestelde onder artikel 3.5.1 van toepassing is.

ARTIKEL 9 GEMENGD

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. Gebouwen ten behoeve van:
 - 1 kantoren, met dien verstande dat kantoren uitsluitend mogen worden opgericht op de gronden met deze bestemming waarvoor de aanduiding "Kantoor" is opgenomen en:
 - de totale omvang in bvo voor alle gronden aangeduid met (k1) maximaal 25000 m2 mag bedragen;
 - de totale omvang in bvo voor alle gronden aangeduid met (k2) maximaal 5000 m2 mag bedragen;
 - de totale omvang in bvo voor alle gronden aangeduid met (k3) maximaal 1000 m2 mag bedragen;
 - 2 maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat educatieve voorzieningen uitsluitend mogen worden gerealiseerd op de gronden nader aangeduid met "Onderwijs" ;
 - 3 horecabedrijven, met dien verstande dat horecabedrijven uitsluitend mogen worden gerealiseerd op de gronden nader aangeduid met "Horeca" en de omvang in bvo maximaal 400 m2 mag bedragen. Voor de bestemming Gemengd gelegen aan de Langelermatweg geldt dat binnen de aanduiding "Kookstudio" tevens een kookstudio mag worden gerealiseerd met een maximale bvo van 250 m2. De kookstudio is primair een educatieve instelling waar het door de bezoekers bereide ter plaatse mag worden genuttigd. Een restaurant, cafe of andere vorm van horeca is niet toegestaan;
 - 4 ondersteunende horeca
 - 5 dienstverlenende instellingen;
 - 6 leisure, echter uitsluitend in de vorm van sport en spel op de gronden nader aangeduid met "Leisure" met dien verstande dat de omvang in bvo maximaal 3.000 m2 mag bedragen; In combinatie met leisure is detailhandel toegestaan met dien verstande dat per leisurebedrijf maximaal 300 m2 detailhandel is toegestaan.
 - 7 bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van grote lawaaimakers en verkooppunten van motorbrandstoffen;
 - 8 bedrijven met ten hoogste milieucategorie 3, uitsluitend voor zover het bestaande bedrijven betreft met op de plankaart de aanduiding "(Zwaardere bedrijven)" zijnde de volgende bedrijven:
 - a. (zb1) - verspanende industrie
 - b. (zb2) - assemblage vervaardigen van pompen en compressoren
 - 9 boven- en ondergrondse parkeergarages echter uitsluitend op de gronden met de aanduiding "Parkeergarage";
 - 10 woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, echter uitsluitend op de gronden nader aangeduid met "Wonen" en voorzover wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen (inclusief vastgestelde hogere grenswaarden);
 - 11 detailhandel, echter uitsluitend op de gronden nader aangeduid met "Detailhandel", met dien verstande dat de omvang in bvo maximaal 2000 m² mag bedragen; Per detailhandelsbedrijf is maximaal 300 m2 bvo toegestaan.
 - 12 een gezondheidscentrum, echter uitsluitend op de gronden nader aangeduid met "Gezondheidszorg", met dien verstande dat de omvang in bvo maximaal 3000 m² mag bedragen;
 - 13 discotheek, echter uitsluitend op de gronden nader aangeduid met "Discotheek", met dien verstande dat de omvang in bvo maximaal 1000 m² mag bedragen;

met de daarbij behorende:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen en paden;
- e. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 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 de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. het bebouwingspercentage mag 100 bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- e. Parkeervoorzieningen mogen binnen het bestemmingsvlak ondergronds worden gerealiseerd met dien verstande dat ondergrondse parkeervoorzieningen uit maximaal een bouwlaag mogen bestaan. Op de gronden nader aangeduid met de arcering "Parkeergarage" mogen tevens bovengrondse parkeergarages worden gerealiseerd met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte.

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

9.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 9.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 18.3 van het plan.

9.4 Gebruiksregels

9.4.1 Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep als bedoeld in artikel 1, lid 4 en artikel 9 lid 1 onder a sub 9, geldt het gestelde in artikel 3.5.1.

ARTIKEL 10 VERKEER

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven profielen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

Met de daarbij behorende:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bruggen, echter uitsluitend op de gronden met de aanduiding "Brug";
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van:

- Bruggen echter uitsluitend op de gronden met de aanduiding "Brug"

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

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 12 meter bedragen.
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling;
- de sociale veiligheid
- het straatbeeld

nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmeting van de bebouwing.

10.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 10.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 18.3 van het plan.

10.4 Ruimtelijke indeling

De ruimtelijke indeling van de gronden moet overeen komen met de op de kaart aangegeven profielen, met dien verstande dat de breedte van de op de kaart aangegeven functie mag variëren, mits de totale maat van de profielen wordt gehandhaafd en voldaan wordt aan de verleende hogere waarde, dan wel aan de voorkeursgrenswaarde.

ARTIKEL 11 VERKEER-VERBLIJF

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer-verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen en woonerven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater
- h. water
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

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

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

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 12 meter bedragen.
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- de verkeersveiligheid
- de sociale veiligheid
- het straatbeeld

nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmeting van de bebouwing.

11.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 11.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 18.3 van het plan.

ARTIKEL 12 VERKEER-RAILVERKEER

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer-railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. spoorwegvoorzieningen;

Met de daarbij behorende:

b. verhardingen;

c. water;

d. groenvoorzieningen;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- 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 12 meter, gemeten van de bovenkant van de spoorstaaf, bedragen.

ARTIKEL 13 GELUIDZONE INDUSTRIELAWAAI

(dubbelbestemming)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor/als geluidzone aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege het industrieterrein Wilderinkshoek van geluidgevoelige gebouwen.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- Een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidgevoelige gebouw mag niet worden gebouwd, met uitzondering van aan- en uitbouwen bij bestaande woonhuizen, waarbij rekening moet worden gehouden met eventuele geluidisolerende maatregelen.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

13.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.2 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits:

- De geluidbelasting vanwege het industrieterrein Wilderinkshoek van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende maximale grenswaarde;
- Een hogere grenswaarde is verkregen.

13.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 13.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 18.4 van het plan.

13.4 Gebruiksregels

13.4.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 7.10 lid 3 Wro wordt in ieder geval gerekend:

- Het gebruik van niet-geluidgevoelige gebouwen als geluidgevoelige gebouwen.

13.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.4.1 en toestaan dat niet-geluidgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidgevoelig gebouw, mits:

- De geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende maximale grenswaarde;
- Een hogere grenswaarde is verkregen.

13.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 13.4.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 18.4 van het plan.

ARTIKEL 14 LEIDING-GAS

(dubbelbestemming)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor:

a. een gasleiding;

Met de daarbijbehorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

14.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd

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

a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2 meter bedragen.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

14.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, ontheffing verlenen van:

a. Het bepaalde in artikel 14.2.1 en artikel 14.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

b. Het bepaalde in artikel 14.2.3 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

14.3.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 14.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 18.4 van het plan.

ARTIKEL 15 ANTI-DUBBELTELREGEL

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 16 UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING

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

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

ARTIKEL 17 ALGEMENE ONTHEFFINGSBEVOEGDHEID

- 17.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden met maximaal 2 meter ,indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - c. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
 - d. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd mits de oppervlakte per gebouwtje ten hoogste 25 m² zal bedragen en de hoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
 - e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend- en ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 60 meter.
- 17.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 17.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 18.4 van het plan.

ARTIKEL 18 PROCEDUREREGELS

18.1 Uitwerking

Er mag uitsluitend worden gebouwd krachtens een onherroepelijk uitwerkingsplan ingevolge de artikelen 4 lid 2 en 8 lid 2 van deze regels. Zolang en voorzover de in deze artikelen bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het (ter inzage gelegde) ontwerpuitwerkingsplan.

18.2 Wijzigingsbevoegdheid

Voor het gebied op de plankaart aangeduid als "Wijzigingsbevoegdheid" kunnen Burgemeester en wethouders met toepassing van het daartoe bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Gemengd (artikel 9) geheel of gedeeltelijk wijzigen ten behoeve van woningen, kantoren, leisure, bioscoop, detailhandel, horeca, educatieve voorzieningen, musea, met dien verstande dat:

- a. burgemeester en wethouders niet eerder gebruik maken van de bevoegdheid dan nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de programmatische invulling van het te wijzigen gebied;
- b. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer, industrielawaai en/of railverkeer van geluidgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- c. De bodemkwaliteit voldoet aan de eisen en normen die daaraan vanuit de daarop van toepassing zijnde milieuwetgeving worden gesteld;
- d. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 Het straat- en bebouwingsbeeld
 - 2 De woonsituatie
 - 3 De verkeersveiligheid
 - 4 De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

18.3 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. van de ter inzage legging wordt tevoren in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen kennisgegeven;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in lid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen.

18.4 Procedure ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. van de ter inzage legging wordt tevoren in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen kennisgegeven;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in lid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing.

ARTIKEL 19 OVERGANGSRECHT

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

19.1.1 Algemeen

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 nadat het bouwwerk is teniet gegaan.

19.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in artikel 19.1 toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10 %.

19.1.3 Uitzondering

Artikel 19.1.1 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, 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.

19.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, 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.

19.2.2 Uitzondering

Artikel 19.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 20 MILIEUZONERINGEN

Bij de toepassing van deze regels dient rekening te worden gehouden met de in het plangebied geldende zoneringen welke op de milieuzoneringskaart zijn aangegeven.

ARTIKEL 21 SLOTREGEL

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan Hart van Zuid van de Gemeente Hengelo.

BIJLAGE I MILIEUASPECTENSTUDIE

BIJLAGE II MATRIX WINKELCENTRUM HART VAN ZUID

Vervallen

**BIJLAGE III RAPPORT VOOROVERLEG
EN INSPRAAK**

BIJLAGE IV STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	GEVAAR	AFSTAND	CAT
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		30	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	30	30		0	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	10	0	10		0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10		0	10	1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30		0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2

40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER							
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							
40	D2	- blokverwarming	10	0	30	C	30	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2
5020.4	B	Autobekleiderijen	10	10	10		10	10	1
5020.5		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2
505	0	Benzineservisestations:							
505	2	- zonder LPG	30	0	30		30	30	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		30	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	30	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30		0	30	2
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND							
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C	0	30	2
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT							
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	10	1

63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0	30	2
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	10	1
633		Reisorganisaties	0	0	10		0	10	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	10	1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE							
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C	30	30	2
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN							
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C	0	30	2
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED							
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30	2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	30	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10	1

74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10	1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN							
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30		0	30	2
80	-	ONDERWIJS							
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30		0	30	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30		10	30	2
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG							
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10		0	10	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10		0	0	1
91	-	DIVERSE ORGANISATIES							
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30		0	30	2
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30		0	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	0	10		0	10	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	10	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:							
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10		0	10	1
9304		Badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C	0	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	10	1

